

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare n. 250/2025

#### Anagrafica

Creditore procedente

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato

ARCH. PT GENNARI SARA

Con sede in Pontoglio (BS), Via San Martino n. 26

P.Iva 03484000983 C.f. GNNSRA86A59C618H

Tel. / Fax. 0309178867 Pec sara.gennari@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti

Conservatori della provincia di Brescia n. 3068.

Timbro e firma

**Date**

Nomina dell'esperto:	22/07/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	30/07/2025
Sopralluogo Gardone Riviera:	23/09/2025
Accesso agli atti presso comune di Gardone Riviera:	23/09/2025
Deposito perizia di stima:	04/11/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	09/12/2025

**Identificazione degli immobili**

**Gli immobili oggetto di stima sono divisibili in lotti, pertanto sono trattati come meglio sotto specificato.**

*Descrizione sintetica*

**Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701**

L'immobile oggetto di stima è un edificio su due livelli a destinazione residenziale con box indipendente, il tutto sito in via Panoramica civico 28 (accesso pedonale) e 34 (accesso carraio) nel comune di Gardone Riviera, con proprio giardino pertinenziale annesso. L'abitazione principale composta da due appartamenti indipendenti (sub. 1 e sub. 2) è identificata al mapp.le 3700 del fg. 13 mentre il box ha un suo mappale seppur identificato nella stessa scheda con anche la corte e il giardino, ovvero il mapp.le 3701 del fg. 13.

Gli immobili sono accessibili da via Panoramica (civico 28) attraversando il giardino pertinenziale, che non è in piano, si raggiunge la piccola corte comune che disbriga i due appartamenti (uno al piano seminterrato e uno al piano terra) e il box.

Inoltre si può accedere dal cancello carraio utilizzando una strada privata (non di proprietà dell'esecutata) sulla quale si esercita una servitù di passaggio carraio e pedonale che però non è stata reperita negli atti. Si desume quindi che la proprietà oggetto di perizia abbia sempre esercitato tale servitù seppur non sia stata reperita in atti.

L'appartamento al piano seminterrato è in realtà libero su tre lati ed è alla quota della corte interna, la quota della strada panoramica è più bassa, mentre la quota della strada privata di accesso che si utilizza anche per il passo carraio è più alta.

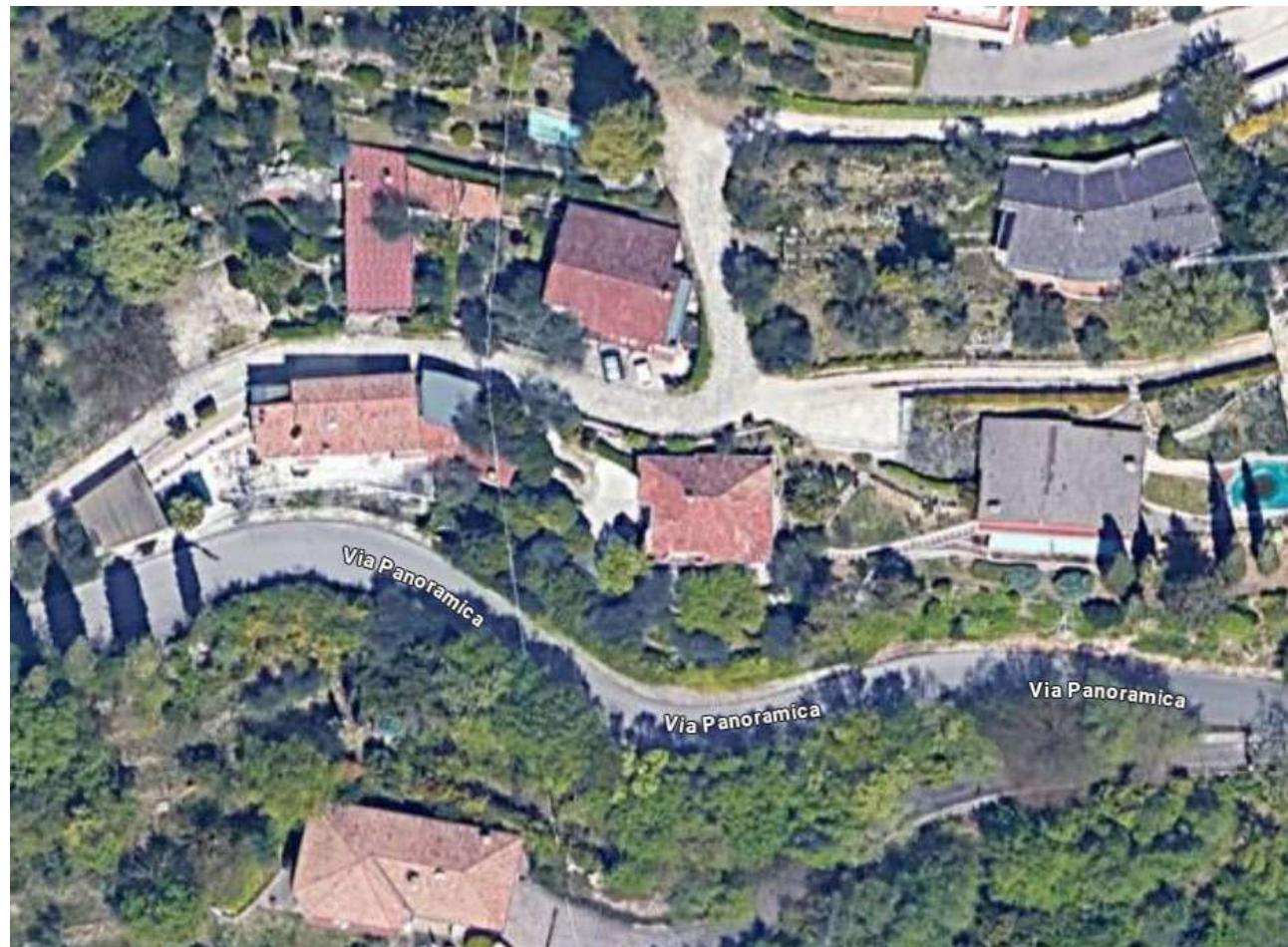
Il piano terra, che è praticamente alla quota della strada privata, è sempre accessibile da un percorso pedonale dalla corte interna. I due appartamenti sono indipendenti tra loro, sono presenti due contatori

elettrici, il riscaldamento invece è promiscuo e viene utilizzata una vecchia caldaia a combustibile in quanto la zona non è metanizzata.

Il box è più basso rispetto alla quota della strada privata di accesso, si attesta sulla quota della corte interna che non è comunque in piano ma presenta dislivelli.

Il cancello carraio è con apertura manuale e dà su una strada privata a cui si accede da via Panoramica. Non sono presenti impianti citofonici e l'accesso pedonale avviene direttamente dalla via Panoramica da un cancellino con apertura esclusivamente manuale.

*Ubicazione dell'immobile:* Comune di Gardone Riviera 28/34



*Identificativi catastali:* fg 13 mapp.le 3700 sub. 1, 2, fg 13 mapp.le 3701;

*Quota di proprietà:* [redacted] per ½ [redacted] Proprietà per ½ entrambe defunti, unico erede [redacted] Catastralmente non ancora intestataria degli immobili oggetto di stima, seppur presente ATTO GIUDIZIALE del 22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per accettazione di tacita eredità per Successione testamentaria, emittente: TRIBUNALE DI MILANO;

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€ 577.658,90** (euro cinquecentosettantasettemilaseicentocinquantotto/90).

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):*

**€ 516.230,00** (euro cinquecentosedicimiladuecentotrenta/00).

## **“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:**

L'immobile oggetto di stima di cui al lotto 1 per la sua posizione e per la sua dimensione, è di ottima commercializzazione seppur un immobile vetusto ha grandi potenzialità, soprattutto perché inserito in un contesto di prestigio con un alto grado vedutistico.

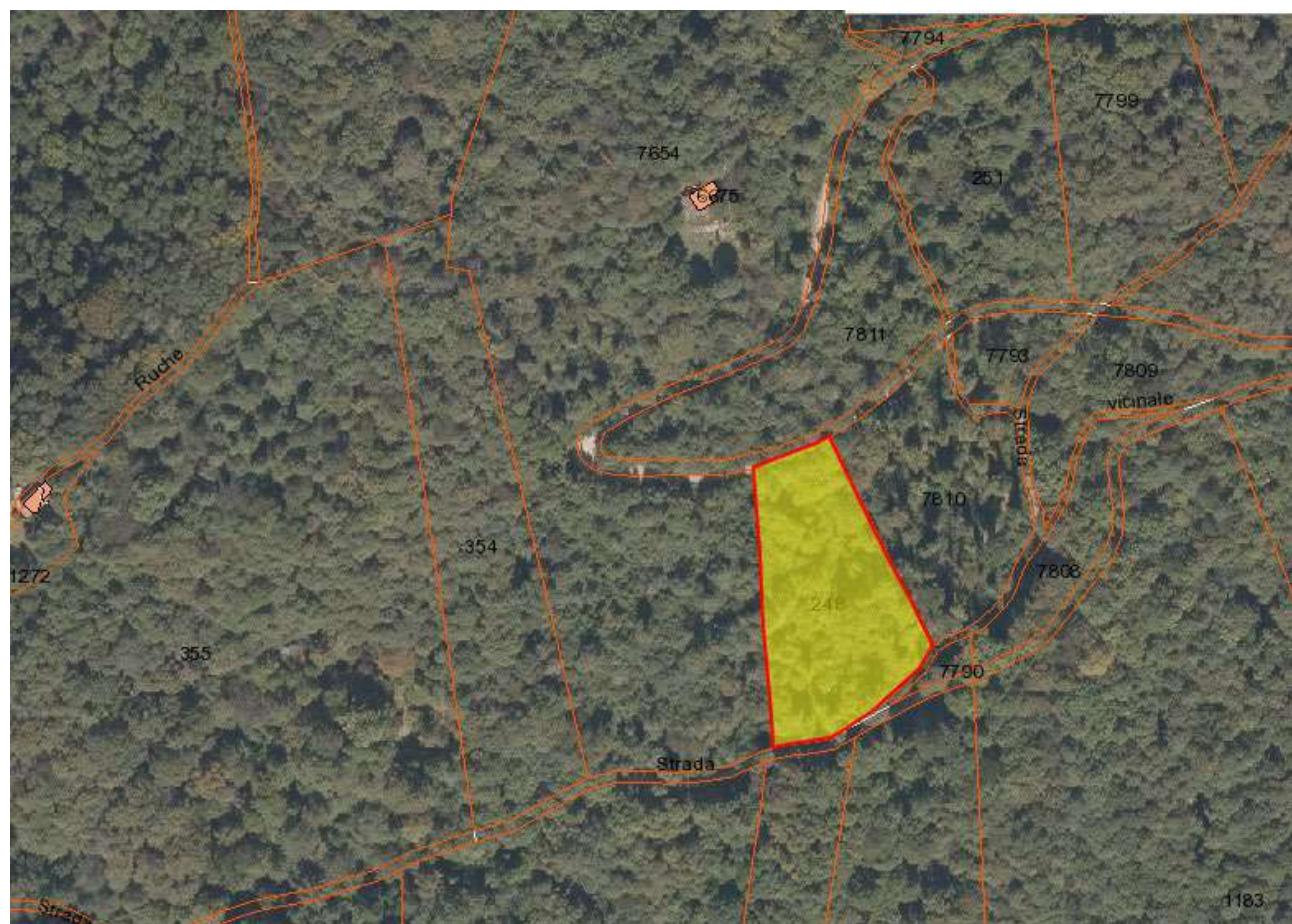
### *Descrizione sintetica*

## **Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248**

Il lotto 2 riguarda un bosco situato sul monte Pirello.

Non risulta accessibile dalla via pubblica, per raggiungerlo è necessario affrontare una strada di montagna sconnessa e sterrata e poi affrontare un pezzo a piedi. Non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto.

### *Ubicazione dell'immobile:* Comune di Gardone Riviera



*Identificativi catastali: fg 5 mapp.le 248;*

Quota di proprietà: 1/1  unico erede  Catastralmente non ancora intestataria degli immobili oggetto di stima, seppur presente ATTO GIUDIZIALE del

22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per accettazione di tacita eredità per Successione testamentaria, emittente: TRIBUNALE DI MILANO

*Più probabile valore in libero mercato: € 5.541,00 (euro cinquemilacinquecentoquaranta/00).*

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):*

**€ 5.541,00 (euro cinquemilacinquecentoquaranta/00).**

*“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:*

Il bosco oggetto di esecuzione è di mediocre commercializzazione considerato che risulta non trasformabile, difficilmente accessibile ed è un bosco.

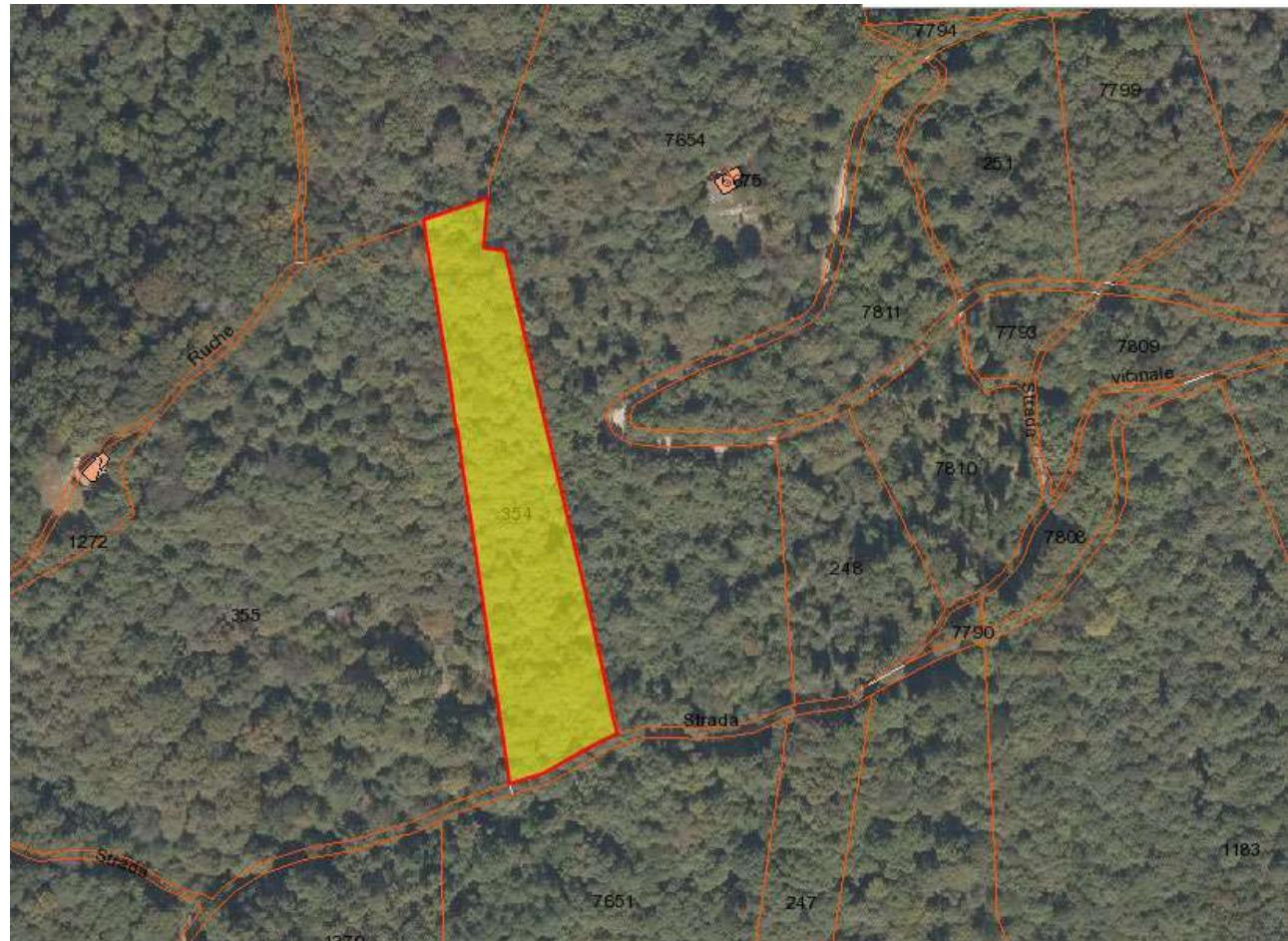
#### *Descrizione sintetica*

#### **Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354**

Il lotto 3 riguarda un bosco situato sul monte Pirello.

Non risulta accessibile dalla via pubblica, per raggiungerlo è necessario affrontare una strada di montagna sconnessa e sterrata e poi affrontare un pezzo a piedi. Non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto.

*Ubicazione dell’immobile:* Comune di Gardone Riviera



*Identificativi catastali: fg 5 mapp.le 354;*

*Quota di proprietà: 1/1*  *unico erede*  *Catastralmente non ancora intestataria degli immobili oggetto di stima, seppur presente ATTO GIUDIZIALE del 22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per accettazione di tacita eredità per Successione testamentaria, emittente: TRIBUNALE DI MILANO*

*Più probabile valore in libero mercato: € 8.878,500 (euro ottomilaottocentosettantotto /50).*

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):*

**€ 8.878,500 (euro ottomilaottocentosettantotto/50).**

*“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:*

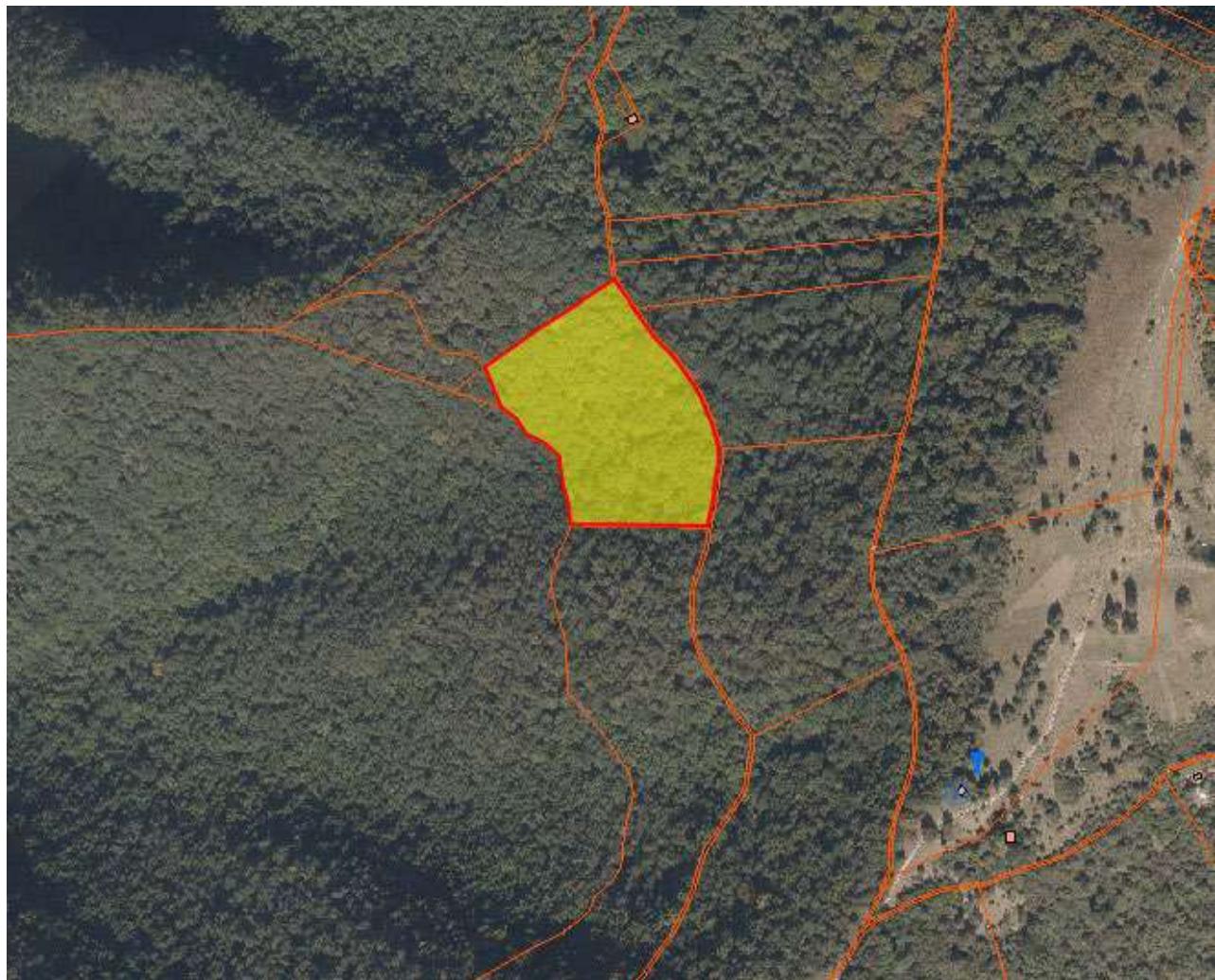
Il bosco oggetto di esecuzione è di mediocre commercializzazione considerato che risulta vincolo paesaggistico ed è bosco di classe 2 con buona produttività.

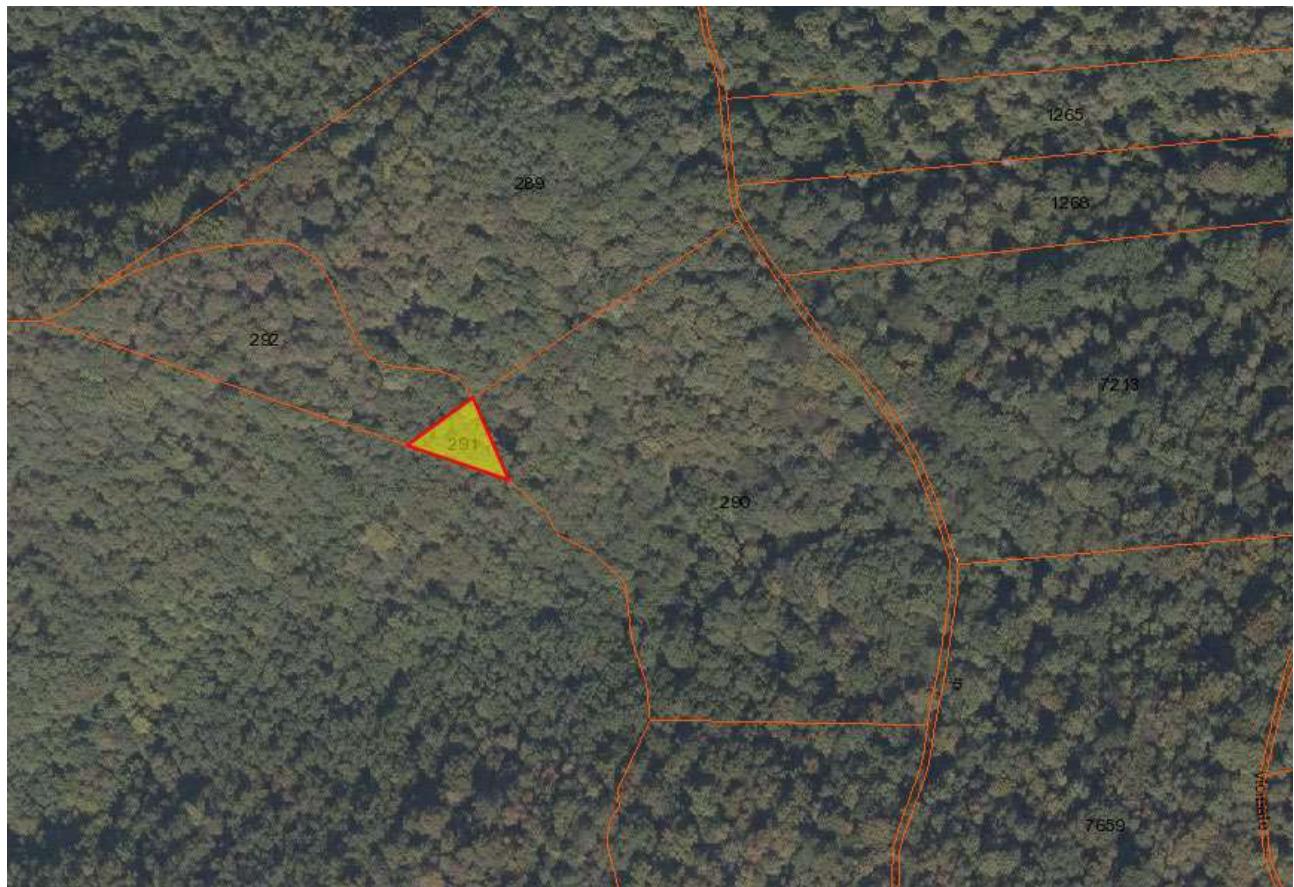
*Descrizione sintetica*

**Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291**

Il lotto 4 è stato definito per alienare i due mappali sopra citati essendo contigui tra loro. Il mappale 290 catastalmente è identificato con qualità prato di classe 4 (ovvero con una capacità produttiva bassa) ma risulta essere un bosco, il mappale 291 viene catastalmente identificato come bosco ceduo di classe 3 (ovvero con una produttività medio-bassa) ed entrambe gli immobili sono situati sul monte Pirello. Non risulta accessibile dalla via pubblica, per raggiungerli è necessario affrontare una strada di montagna sconnessa e sterrata e poi affrontare un sentiero di trekking piedi. Non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto.

*Ubicazione dell'immobile:* Comune di Gardone Riviera





Identificativi catastali: fg 2 mapp.le 290 fg. 2 mapp.le 291;

Quota di proprietà: 1/1   Catastralmente non ancora intestataria degli immobili oggetto di stima, seppur presente ATTO GIUDIZIALE del 22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per accettazione di tacita eredità per Successione testamentaria, emittente: TRIBUNALE DI MILANO

Più probabile valore in libero mercato: **€ 28.903,50 (euro ventottomilanovecento/50).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

**€ 28.903,50 (euro ventottomilanovecento/50).**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:

Le aree sono di fatto dei boschi, e visto inoltre la produttività che risulta bassa, difficilmente accessibili, si possono ritenere di mediocre commercializzazione.

*Descrizione sintetica*

**Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696**

Il lotto 5 riguarda un bosco situato a sud-est della via Val di Sur.

Non risulta accessibile dalla via pubblica, si raggiunge esclusivamente a piedi e non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto.

*Ubicazione dell'immobile:* Comune di Gardone Riviera



*Identificativi catastali:* fg 7 mapp.le 7696;

*Quota di proprietà:* 1/1   Catastralmente non ancora intestataria degli immobili oggetto di stima, seppur presente ATTO GIUDIZIALE del 22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per accettazione di tacita eredità per Successione testamentaria, emittente: TRIBUNALE DI MILANO

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€ 34.962,00 (euro trentaquattromilanovecentosessantadue/00).**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):*

**€ 34.962,00 (euro trentaquattromilanovecentosessantadue/00).**

*“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:*

Il bosco oggetto di esecuzione è di modesta commercializzazione considerato che risulta vincolo paesaggistico ed è bosco di classe 2 con buona produttività, inoltre è accessibile raggiungendo San Michele e proseguendo poi a piedi.

*Descrizione sintetica*

**Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112**

Il lotto 6 riguarda un bosco situato a sud-est della via Val di Sur.

Non risulta accessibile dalla via pubblica si raggiunge esclusivamente a piedi e non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto.

*Ubicazione dell'immobile:* Comune di Gardone Riviera



**Adut documentale e Due Diligence**

**Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina da pg. 53  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina da pg. 73  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

**Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

**Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

**Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina da pg. 73  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

**Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

**Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

#### Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701

- |  |  |
|--|--|
| Immobile occupato                              | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____     |
| Spese condominiali arretrate                   | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____     |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina <u>94</u> |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina <u>94</u> |

#### Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248

- |  |  |
|--|--|
| Immobile occupato                              | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____     |
| Spese condominiali arretrate                   | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____     |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina <u>94</u> |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina <u>94</u> |

#### Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354

- |  |  |
|--|--|
| Immobile occupato                              | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____     |
| Spese condominiali arretrate                   | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____     |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina <u>94</u> |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina <u>94</u> |

#### Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291

- |  |  |
|--|--|
| Immobile occupato                              | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____     |
| Spese condominiali arretrate                   | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____     |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina <u>94</u> |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina <u>94</u> |

#### Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696

- |  |  |
|--|--|
| Immobile occupato                              | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____     |
| Spese condominiali arretrate                   | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____     |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina <u>94</u> |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina <u>94</u> |

#### Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112

- |  |  |
|--|--|
| Immobile occupato                              | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____     |
| Spese condominiali arretrate                   | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____     |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina <u>94</u> |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina <u>94</u> |

## Limitazioni

### **Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 99

### **Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 99

### **Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 99

### **Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 99

### **Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 99

### **Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 99

## Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

### **Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701**

*Elenco sintetico delle formalità mapp. 3700*

TRASCRIZIONE del 27/06/2025 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 4251

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4625 del 13/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Elenco sintetico delle formalità mapp. 3701*

TRASCRIZIONE del 27/06/2025 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 4251

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4625 del 13/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248**

TRASCRIZIONE del 27/06/2025 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 4251

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4625 del 13/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354**

TRASCRIZIONE del 27/06/2025 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 4251

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4625 del 13/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291**

*Elenco sintetico delle formalità mapp.le 290 fg. 2*

TRASCRIZIONE del 27/06/2025 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 4251

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4625 del 13/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Elenco sintetico delle formalità mapp.le 291 fg. 2*

TRASCRIZIONE del 27/06/2025 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 4251

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4625 del 13/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696**

TRASCRIZIONE del 27/06/2025 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 4251

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4625 del 13/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112**

TRASCRIZIONE del 27/06/2025 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 4251

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4625 del 13/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## INDICE

<b>1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.</b> .....	16
<b>2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni.....</b>	16
2.1. Inquadramento dell’immobile .....	16
2.2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione .....	35
<b>3. Audit documentale e Due Diligence (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica) .....</b>	53
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	53
3.2 Rispondenza catastale .....	73
3.3 Verifica della titolarità .....	82
<b>4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale) .....</b>	94
<b>5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale) .....</b>	96
<b>6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....</b>	97
<b>7. Quesito “F” Formazione dei lotti .....</b>	97
<b>8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi).....</b>	98
<b>9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi) .....</b>	103
<b>10. Dichiarazione di rispondenza .....</b>	105
<b>11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....</b>	106
<b>12. Bibliografia.....</b>	106

## 1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.

I documenti presentati risultano conformi a quanto previsto dall’art. 567 comma 2° c.p.c., è presente dichiarazione notarile sostituiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale a firma del Notaio Avv. Grandi Mauro.

Nella relazione notarile viene segnalato che catastalmente gli immobili sono ancora intestati ai defunti

## 2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni

Nei capitoli successivi si riporta la descrizione dettagliata dei beni oggetto di stima secondo le specifiche indicate all’interno del rapporto di valutazione.

### 2.1. Inquadramento dell’immobile

#### Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701

##### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

###### Localizzazione<sup>2</sup>

- Provincia: BRESCIA
- Comune: GARDONE RIVIERA
- Via/Piazza: Via Panoramica
- Civico: n. 28/34
- Zona:  Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra urbana
- Agricola

<sup>1</sup> Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un’analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l’immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l’unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell’unità non ulteriormente scindibile nell’analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell’analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell’offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

<sup>2</sup> Localizzazione: indica la posizione dell’unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

Mappa geografica



Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia

*Destinazione urbanistica dell'immobile*<sup>3</sup>

Residenziale

Direzionale<sup>4</sup>

Commerciale

Turistico – ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario<sup>5</sup>

Sportiva

Agricolo

*Tipologia immobiliare*<sup>6</sup>

Terreno

Fabbricato

Stato di conservazione:

nuovo<sup>7</sup>

ristrutturato<sup>8</sup>

seminuovo<sup>9</sup>

usato<sup>10</sup>

rudere<sup>11</sup>

L'immobile è:

indipendente

in condominio

*Tipologia edilizia dei fabbricati*<sup>12</sup>

fabbricato storico

fabbricato singolo

fabbricato in linea

fabbricato rurale

fabbricato a schiera

---

<sup>3</sup> Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

<sup>4</sup> Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

<sup>5</sup> Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

<sup>6</sup> Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

<sup>7</sup> Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

<sup>8</sup> Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

<sup>9</sup> Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

<sup>10</sup> Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

<sup>11</sup> Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

<sup>12</sup> Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

- fabbricato bifamiliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

*Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>*

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa bifamiliare
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro:

*Caratteristiche generali dell'immobile*

L'immobile oggetto di stima identificato al lotto 1 è una villa bifamiliare edificata negli anni 60'. Il progetto edilizio prevedeva che il piano terra ed il piano seminterrato fossero collegati internamente da una scala, di fatto i due piani sono indipendenti tra loro e non hanno nessuna scala di accesso interna.

Il box auto, di piccole dimensioni, ha altri spazi annessi che vengono utilizzati come ripostiglio.

Il box auto è stato realizzato a ridosso del terrapieno per una porzione mentre la restante struttura è realizzata in muratura. Il tetto è con struttura in legno sormontata da tegole.

L'accesso per l'intero immobile avviene da via Panoramica 28 utilizzando il solo cancellino pedonale dove non è presente citofono e l'apertura del cancellino avviene solo con apertura manuale.

L'accesso carraio si trova su una strada privata (su cui si esercita una tacita servitù di passaggio pedonale e carraio, non reperita in atti) da via Panoramica a cui è stato assegnato il civico n. 34. Il cancello carraio in metallo non è elettrificato e anche qui non è presente il citofono. L'immobile adibito

---

<sup>13</sup> Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

<sup>14</sup> Loft: può essere anche un attico.

ad abitazione è composto da due appartamenti indipendenti, il primo quello al piano terra (terra rispetto all'accesso carraio, primo rispetto alla corte interna e alla via Panoramica e all'accesso pedonale), il secondo posto al piano seminterrato (seminterrato rispetto all'accesso carraio, terra rispetto alla via Panoramica e alla corte interna e all'accesso pedonale) entrambe dotati di impianti vetusti ma funzionanti.

L'area pertinenziale degli appartamenti e del box è composta da piccolo piazzale in ghiaietto e da un giardino terrazzato con presenza di piante e percorsi pedonali che consentono di raggiungere l'accesso pedonale su via Panoramica.

La struttura dell'immobile, desumibile dal sopralluogo, è in latero cemento con murature portanti. Il tetto è a padiglione con copertura in coppi e non risulta accessibile, pertanto non è stato possibile valutare lo stato di conservazione. Ad una prima valutazione lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile è discreto e non si sono rilevate particolari criticità, se non la vetustà dell'immobile, da cui ne consegue un naturale deterioramento degli impianti e delle strutture, senza pregiudicare il normale utilizzo dello stesso. Non è stata reperita agli atti alcuna documentazione circa le strutture dell'immobile. È presente un verbale di collaudo a firma dell'ing. Luciano Buonavita che descrive le strutture seppur non è stato reperito il progetto delle stesse. Non è presente nessun tipo di coibentazione né di fonte di energia rinnovabile.

L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante, mentre l'impianto di riscaldamento non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto era spento.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una vetusta caldaia a gasolio non essendo l'area metanizzata, non è presente l'allaccio del gas. Il serbatoio del combustibile è sito in giardino ed è parzialmente interrato.

Si è rilevata inoltre la presenza di una piccola area destinata a ripostiglio ricavata nel terrapieno del giardino, chiusa con una porta in legno posizionata di fronte alla porta di accesso principale dell'appartamento del piano terra (terra rispetto all'accesso carraio).

- Struttura in elevazione: piano terra, piano seminterrato
- Murature perimetrali: muratura
- Divisori tra unità: *non presenti*
- Infissi esterni: legno con vetrocamera + tapparelle
- Infissi interni: legno con vetrocamera, porte interne in legno e vetro + tapparelle
- Pavimenti e rivestimenti: piastrelle in marmetta nella zona giorno, ceramiche di tipo economico in bagno e parquet nelle camere da letto
- Impianto riscaldamento: presente con termosifoni
- Impianto sanitario: presenti

- Impianto gas: assente, presente bombola di gas per alimentare la caldaia, per l'utilizzo della cucina presenti bombole di gas
- Impianto elettrico: presente
- Impianto climatizzazione: *non presente*
- Altri impianti: nessuno
- Allaccio fognatura: non presente
- Fonti rinnovabili: non presenti
- Finiture esterne: parte intonaco tinteggiato, parte rivestimento con mattoncini
- N. totale piani: 2 (piano terra, piano seminterrato)

*Dimensione*<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande

---

<sup>15</sup> Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

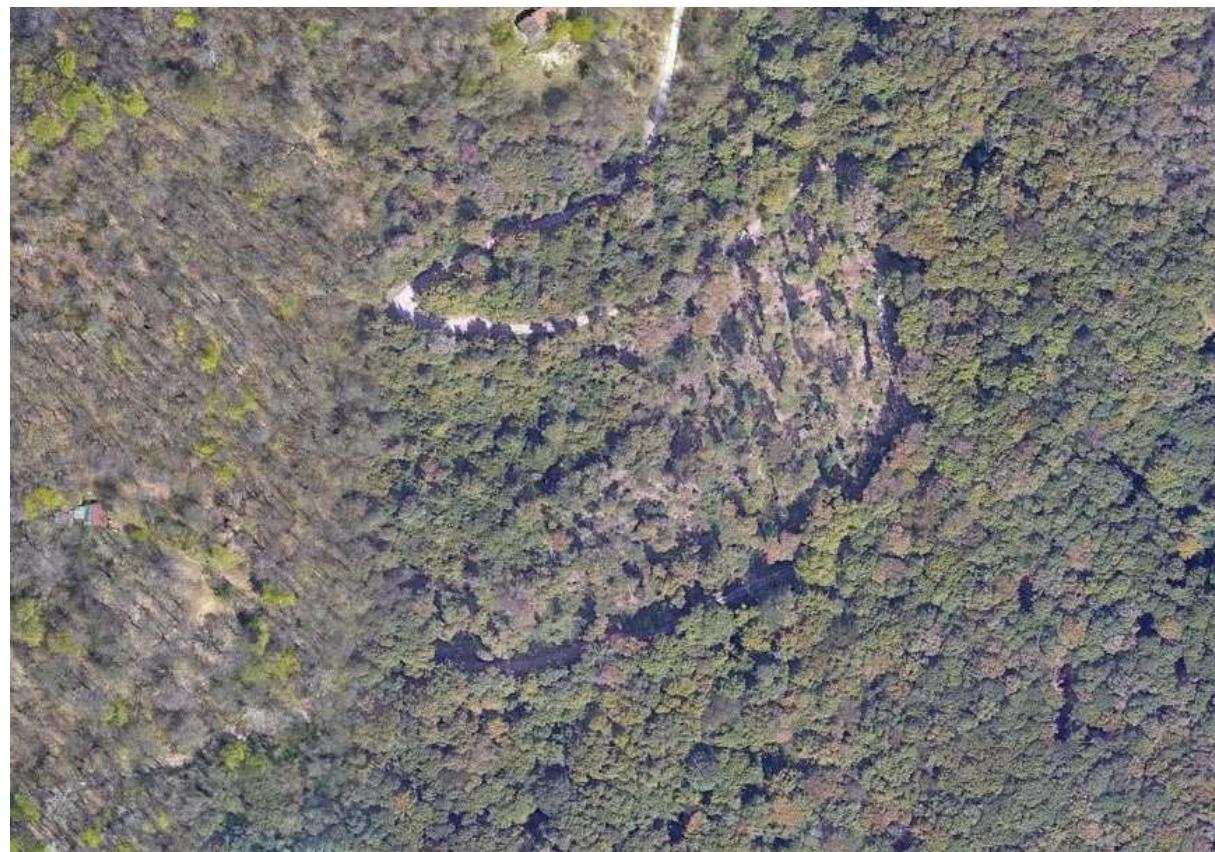
## Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: GARDONE RIVIERA
- Via/Piazza: senza indirizzo – monte Pirello
- Civico: SNC
- Zona:
  - Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
  - Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

#### Mappa geografica





Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia

*Destinazione urbanistica dell'immobile*

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo: Boschi

*Tipologia immobiliare*

- Terreno: bosco ceduo di classe 2

*Caratteristiche generali dell'immobile*

L'immobile oggetto di stima identificato al lotto 2 è un bosco situato sul monte Pirello. Catastralmente risulta classificato come bosco ceduo di classe 2 ed è inserito nel Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano. Non risulta accessibile dalla via pubblica, per raggiungerlo è necessario affrontare una lunga scarpinata solo per persone allenate a camminare in montagna. Non è possibile

definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto. Pertanto è stata presa in considerazione la superficie catastale per attribuirne il valore. La superficie catastale è pari a 3.694,00 mq.

#### *Dimensione*

Piccola

Media

Grande

#### **Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354**

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

Provincia: BRESCIA

Comune: GARDONE RIVIERA

Via/Piazza: senza indirizzo – monte Pirello

Civico: SNC

Zona:

Urbana

Centrale

Semicentrale

Periferica

Extra urbana

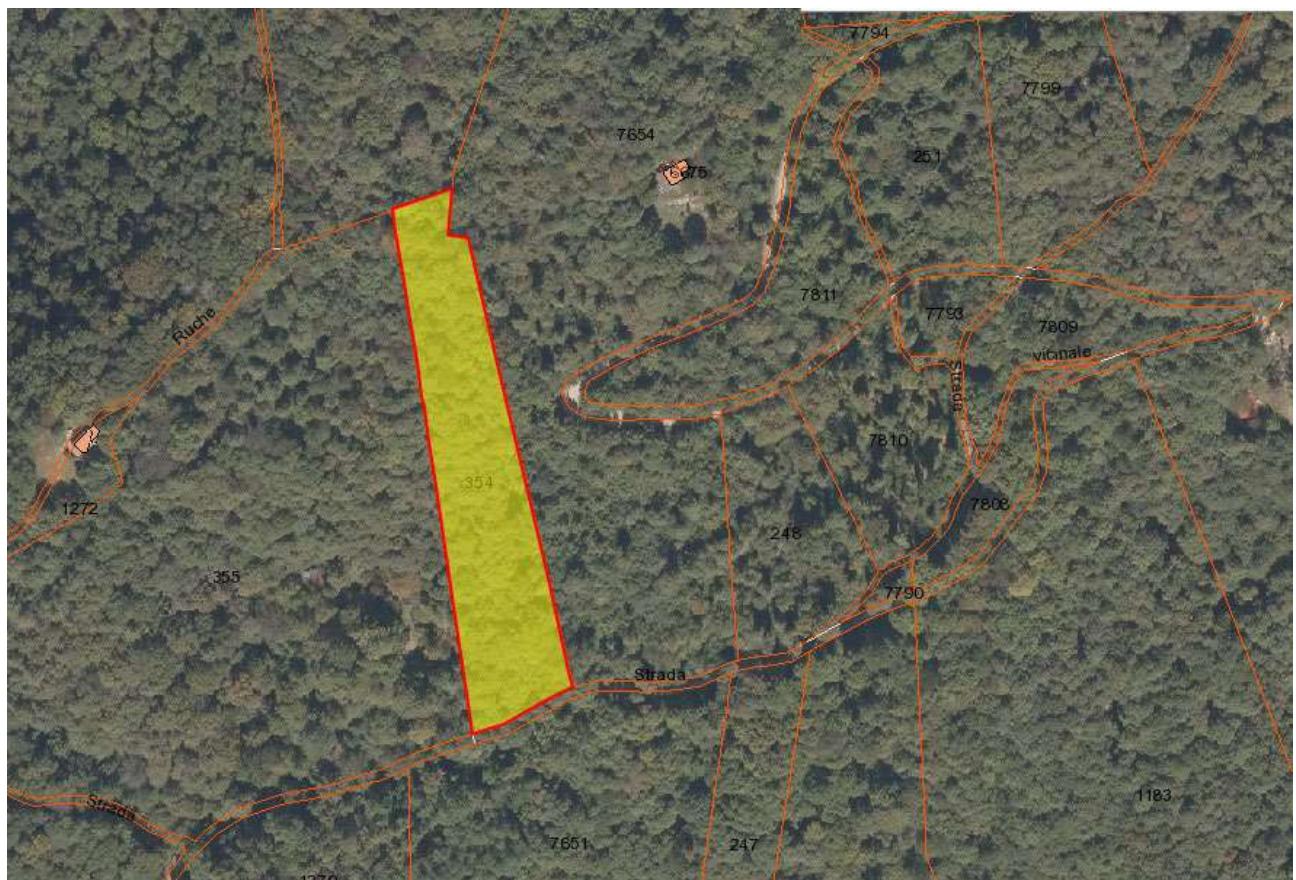
Agricola

Industriale

Artigianale

Residenziale

#### *Mappa geografica*



Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia

*Destinazione urbanistica dell'immobile*  Residenziale

Direzionale

Commerciale

Turistico – ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario

Sportiva

Agricolo: bosco

*Tipologia immobiliare*

Terreno: bosco ceduo di classe 2

*Caratteristiche generali dell'immobile*

L'immobile oggetto di stima identificato al lotto 3 è un bosco situato sulla strada che porta al monte Pirello. Catastralmente risulta classificato come bosco ceduo di classe 2 ed è inserito nel Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano. Non risulta accessibile dalla via pubblica, per raggiungerlo è necessario affrontare una lunga scarpinata solo per persone allenate a camminare in montagna. Non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto. Pertanto è stata presa in considerazione la superficie catastale per attribuirne il valore. La superficie catastale è pari a 5.919,00 mq.

*Dimensione*

Piccola

Media

Grande

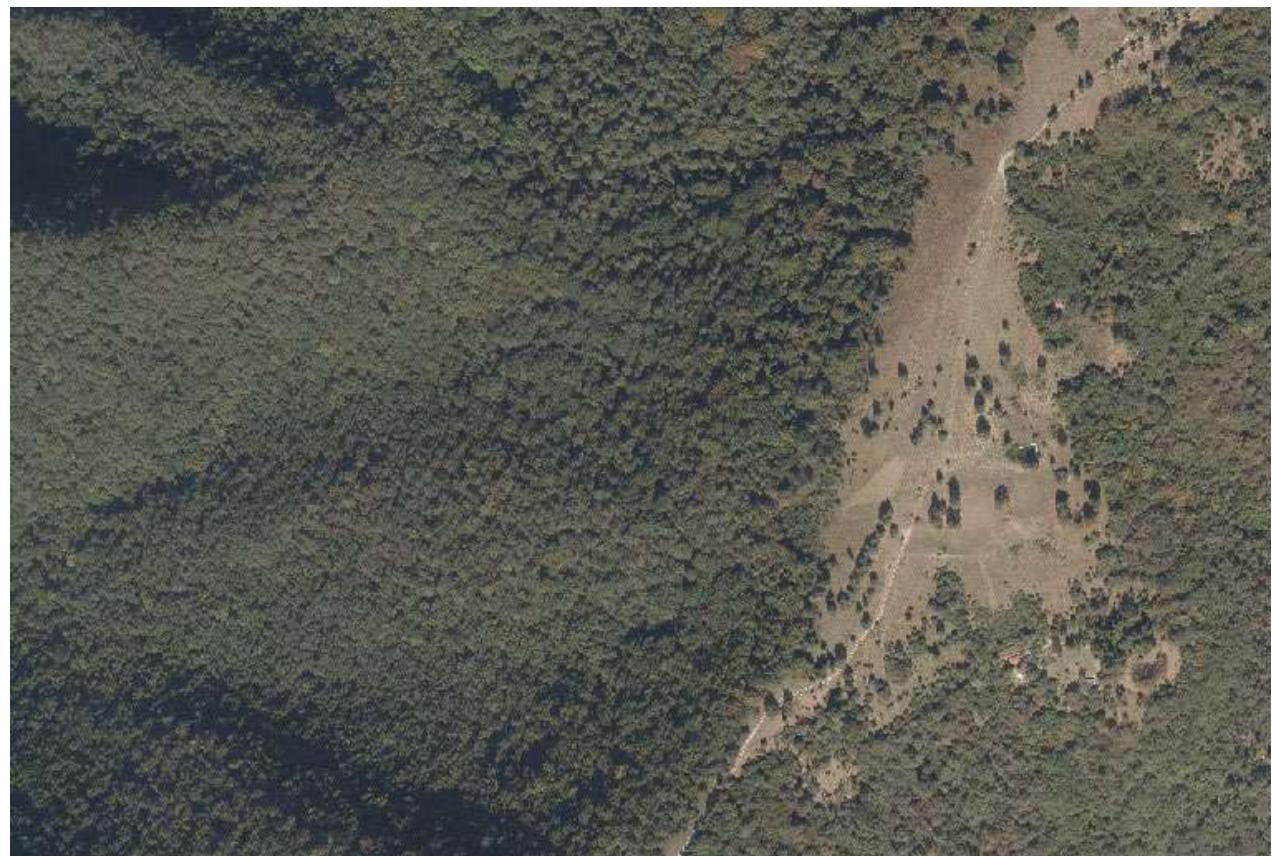
**Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291**

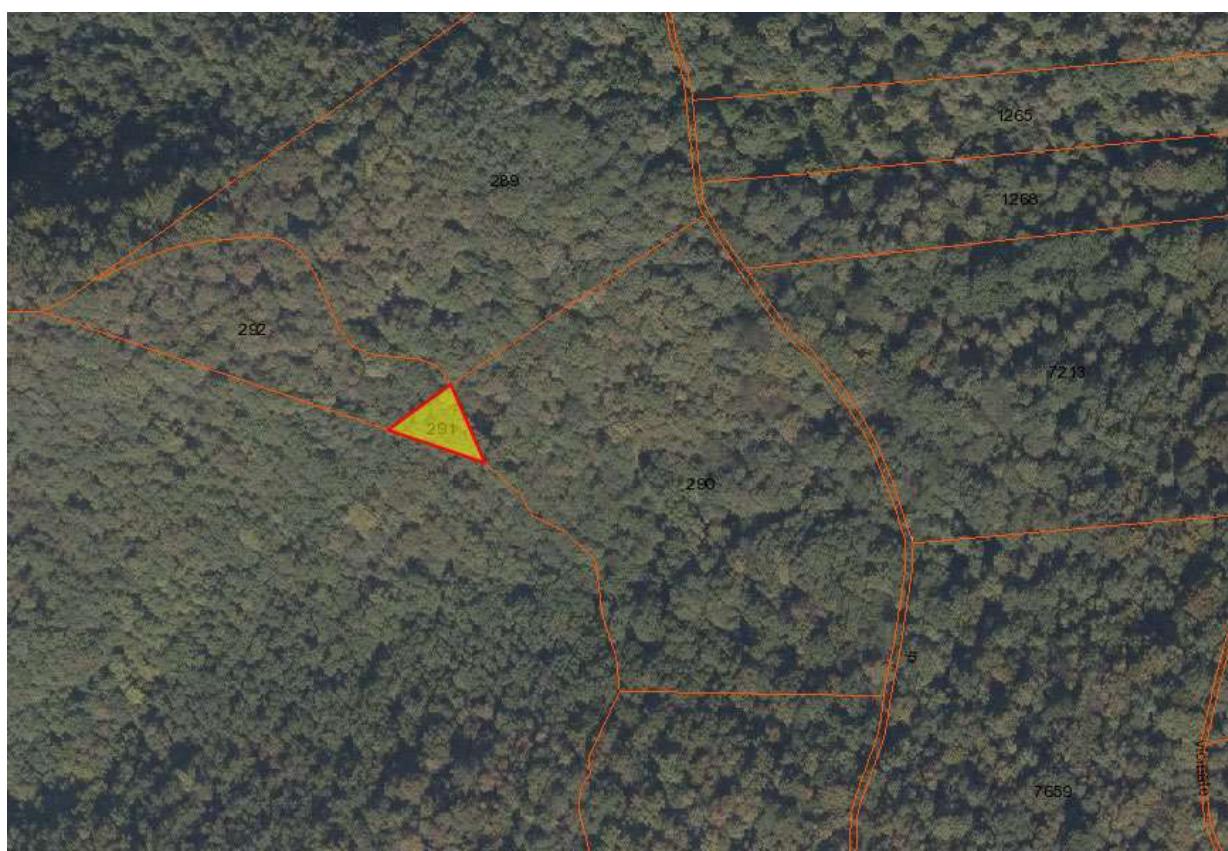
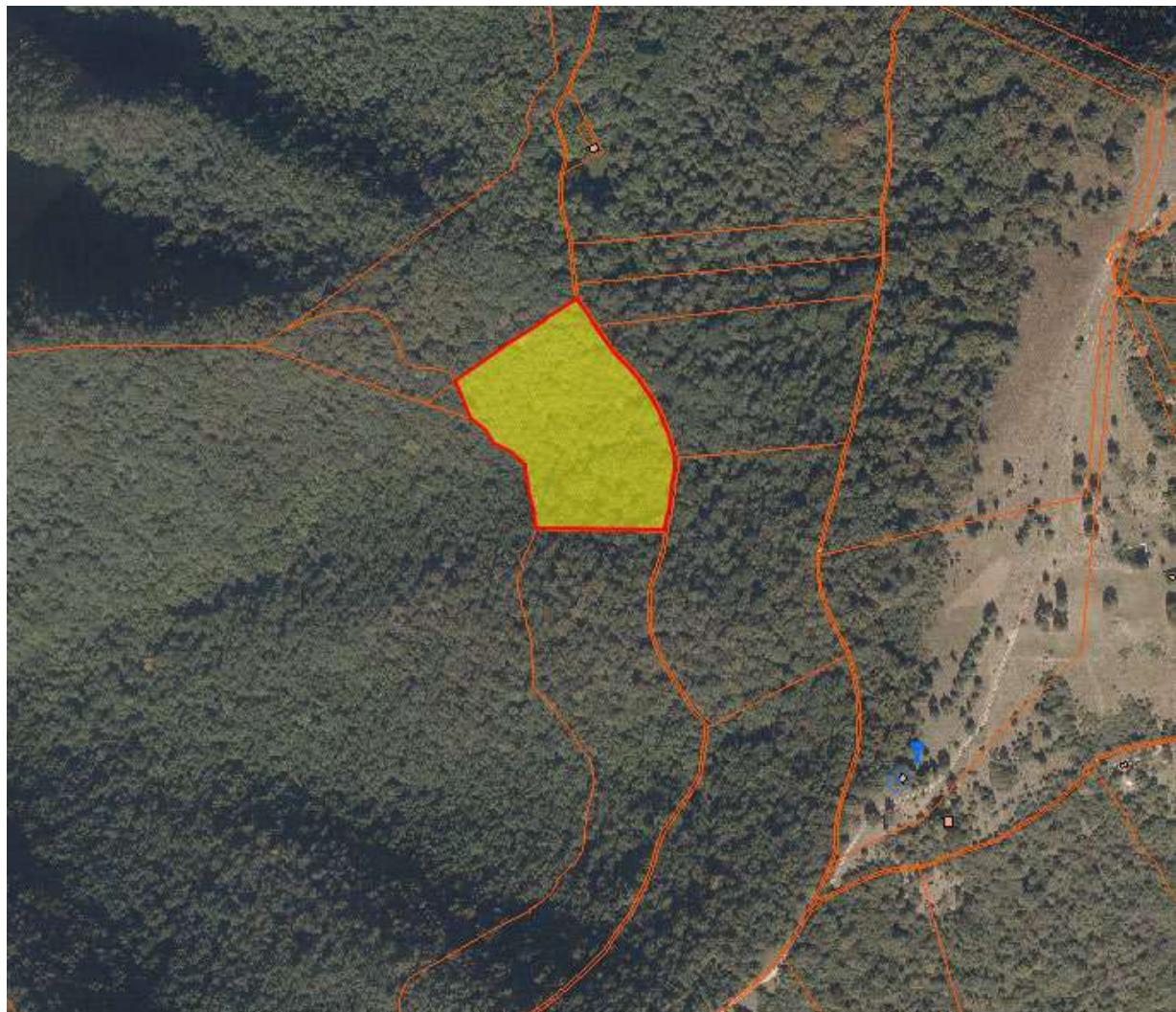
**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: GARDONE RIVIERA
- Via/Piazza: senza indirizzo – monte Pirello
- Civico: SNC
- Zona:
  - Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
  - Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

*Mappa geografica:* Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia





*Destinazione urbanistica dell'immobile*  Residenziale

Direzionale

Commerciale

Turistico – ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario

Sportiva

Agricolo: bosco

*Tipologia immobiliare*

Terreno: bosco ceduo di classe 3 (mapp. 291) + prato di classe 4 (mapp. 290)

*Caratteristiche generali dell'immobile*

Il lotto 4 è stato definito per alienare i due mappali sopra citati essendo contigui tra loro. Il mappale 290 catastalmente è identificato con qualità prato di classe 4 (ovvero con una capacità produttiva bassa) ma risulta essere un bosco, il mappale 291 viene catastalmente identificato come bosco ceduo di classe 3 (ovvero con una produttività medio-bassa) ed entrambe gli immobili sono situati sul monte Pirello e sono inseriti nel Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano. Non risulta accessibile dalla via pubblica, per raggiungerlo è necessario percorrere una strada di montagna sconnessa e sterrata e poi procedere per un lungo percorso a piedi che solo persone allenate e preparate a camminare in montagna possono affrontare. Non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto. Pertanto è stata presa in considerazione la superficie catastale per attribuirne il valore. La superficie catastale totale di entrambe gli immobili è pari a 19.269,00 mq.

*Dimensione*

Piccola

Media

Grande

## Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: GARDONE RIVIERA
- Via/Piazza: senza indirizzo – nei pressi di via Val di Sur
- Civico: SNC
- Zona:
  - Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
  - Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

#### Mappa geografica





Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia

*Destinazione urbanistica dell'immobile*

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo: bosco

*Tipologia immobiliare*

- Terreno: bosco ceduo di classe 3

*Caratteristiche generali dell'immobile*

L'immobile oggetto di stima identificato al lotto 5 è un bosco situato nella zona di via Val di Sur. Insiste sull'area un elettrodotto con relativa fascia di rispetto. Catastralmente risulta classificato come

bosco ceduo di classe 3 ed è inserito nel Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano. Non risulta accessibile dalla via pubblica e non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto. Pertanto è stata presa in considerazione la superficie catastale per attribuirne il valore. La superficie catastale è pari a 23.308,00 mq.

#### *Dimensione*

- Piccola
- Media
- Grande

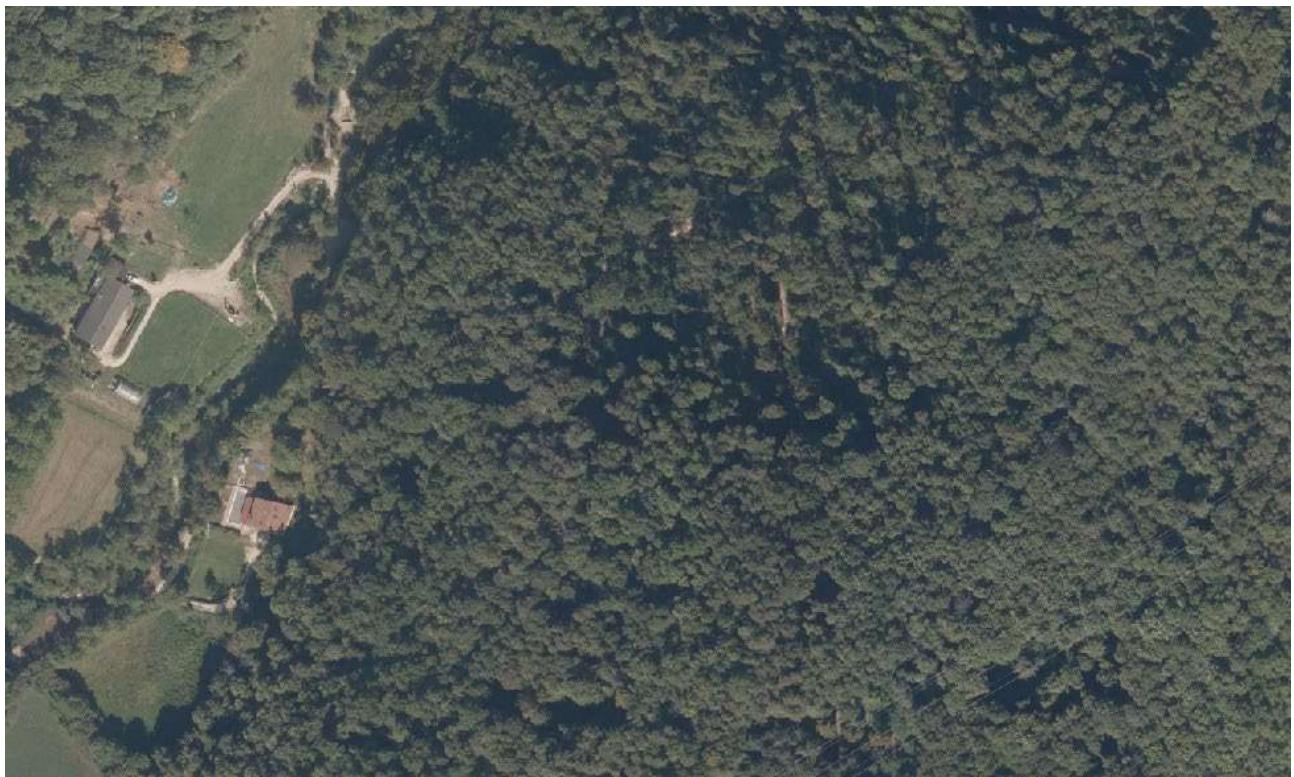
#### **Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112**

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: GARDONE RIVIERA
- Via/Piazza: senza indirizzo – nei pressi di via Val di Sur
- Civico: SNC
- Zona:
  - Urbana
    - Centrale
    - Semicentrale
    - Periferica
  - Extra urbana
    - Agricola
      - Industriale
      - Artigianale
      - Residenziale

#### *Mappa geografica*



Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia

- Destinazione urbanistica dell'immobile*
- Residenziale
  - Direzionale
  - Commerciale

- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo: bosco

*Tipologia immobiliare*

- Terreno: bosco ceduo di classe 2

*Caratteristiche generali dell'immobile*

L'immobile oggetto di stima identificato al lotto 6 è un bosco situato nella zona di via Val di Sur. Catastralmente risulta classificato come bosco ceduo di classe 2 ed è inserito nel Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano. Non risulta accessibile dalla via pubblica e non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto. Pertanto è stata presa in considerazione la superficie catastale per attribuirne il valore. La superficie catastale è pari a 7.511,00 mq.

*Dimensione*

- Piccola
- Media
- Grande

## 2.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE<sup>16</sup>

#### **Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701**

##### *Descrizione sintetica dell'immobile staggito*

L'immobile principale identificato al mapp.le 3700 è composto da due appartamenti separati ed indipendenti a livello elettrico (due contatori separati) posti al piano seminterrato e al piano terra.

L'appartamento seminterrato è allo stesso livello della corte da cui si accede anche al box e si sviluppa su un unico livello. Non è presente un citofono e la porta d'ingresso principale è accessibile dalla corte comune all'altro appartamento e al box. L'appartamento ha un'altezza interna di 2,50 m ed è composto da zona giorno, tinello, piccolo angolo cottura con disimpegno, zona notte composta da disimpegno, due camere da letto e un bagno finestrato con vasca.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e sono presenti zanzariere. Gli oscuranti sono tapparelle in legno con apertura manuale.

La pavimentazione interna è con marmette tipiche degli anni 60' diverse per ogni stanza il bagno ha sia il pavimento che il rivestimento di piastrelle in ceramica tipo economico.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrotermosanitario, entrambe risalenti alla costruzione dell'edificio. Al momento del sopralluogo, l'impianto idraulico ed elettrico risultavano funzionanti. Il riscaldamento avviene con caloriferi ma non è stato possibile verificare il funzionamento in quanto era spento. Le porte interne sono con apertura a battente in legno con inserto in vetro. Il portoncino d'ingresso è color legno con inserti in vetro. L'intero appartamento è tinteggiato sottoposto a stato di usura. È necessario procedere a interventi di manutenzione ordinaria. L'appartamento misura catastalmente 86,00 mq escluse le aree scoperte.

Le misure interne nette rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti:

- Ingresso/soggiorno circa 19,50 mq
- Tinello circa 12,75 mq
- zona cottura/ripostiglio circa 2,70 mq
- Disimpegno zona giorno circa 2,00 mq
- Disimpegno zona notte circa 2,40 mq
- Camera da letto matrimoniale circa 14,00 mq
- Camera da letto circa 10,60 mq
- Bagno circa 3,45 mq

---

<sup>16</sup> *Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.*

L'appartamento al piano terra (dall'accesso carraio lato strada privata) è accessibile dalla corte comune attraverso una piccola salita che conduce all'ingresso. La porta è in legno e non è blindata. L'appartamento è su un unico livello. L'altezza interna è di 2,80 m. L'appartamento è composto da ingresso, zona giorno, tinello, cucina, disimpegno che disbriga la zona notte composta due camere da letto e un bagno finestrato con vasca. Sia dal tinello che dalla zona giorno è raggiungibile un balcone panoramico che si affaccia sul panoramico lago di Garda.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e sono di colore bianco. Gli oscuranti sono tapparelle in legno con apertura manuale.

La pavimentazione interna è con marmette tipiche degli anni 60' diverse per ogni stanza il bagno ha sia il pavimento che il rivestimento di piastrelle in ceramica tipo economico, mentre nelle camere da letto è presente il parquet.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrotermosanitario, entrambe risalenti alla costruzione dell'edificio. Al momento del sopralluogo, l'impianto idraulico ed elettrico risultavano funzionanti. Il riscaldamento avviene con caloriferi ma non è stato possibile verificare il funzionamento in quanto era spento. È alimentato con combustibile e la caldaia molto vetusta è posizionata all'esterno dell'edificio ed è alimentata a gas con bombolone presente in giardino.

Le porte interne sono con apertura a battente in legno con inserto in vetro. Alcune sono a soffietto di colore bianco. Non è presente il citofono e sia il cancello pedonale che quello carraio sono con apertura esclusivamente manuale. L'intero appartamento è tinteggiato sottoposto a stato di usura. È necessario procedere a interventi di manutenzione ordinaria. L'appartamento misura catastalmente 91,00 mq incluse le aree scoperte.

Le misure interne nette rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti:

- Ingresso circa 4,40 mq
- Soggiorno circa 19,85 mq
- Cucina circa 5,95 mq
- Tinello circa 9,28 mq
- Disimpegno circa 3,15 mq
- Camera da letto circa 13,90 mq
- Camera da letto circa 12,60 mq
- Bagno circa 4,63 mq
- Balcone circa 11,80 mq

Il box è accessibile dalla corte comune e al suo interno si rilevano due piccoli locali ricavati tra la struttura del box ed il terrapieno del giardino. Inoltre è stato ricavato nel solaio del box un ulteriore ripostiglio accessibile appena entrati dal cancello carraio. Le dimensioni del box compresi i ripostigli

sono di circa 20,00 mq mentre il locale ricavato nel solaio è pari a circa 23,00 mq. L'altezza interna del box è circa 2,30 mentre il solaio ha un'altezza media di circa 2,00 m.

Non è presente il campanello, mentre la cassetta della posta è posizionata esternamente sulla recinzione in prossimità del cancello carraio. L'intera proprietà è recintata. Completa la proprietà oltre la corte interna in pietrischetto che permette l'accesso ai vari immobili un giardino terrazzato con ulivi e alberi con percorso interno che permette di raggiungere il cancellino pedonale che da su via Panoramica. Per raggiungere gli immobili staggiti si utilizza un cancellino solo pedonale direttamente dalla via Panoramica mentre per l'accesso carraio è necessario transitare su una strada privata identificata al mapp.le 4500 del fg. 13 non di proprietà dell'esecutata, la quale esercita una tacita servitù di passaggio sia carraio che pedonale. In atti non è stato reperito formale vincolo di servitù tuttavia tale tacita servitù è da considerarsi esercitata sin dalla realizzazione dell'abitazione considerando che è l'unica via di accesso per raggiungere il box auto e il passo carraio.

#### *Identificazione catastale<sup>17</sup>*

Comune Censuario GARDONE RIVIERA

Tipologia Catasto  Terreni

Fabbricati

Identificativo Sezione

Foglio: 13

Particella: 3700

Subalterno: 1, 2

Identificativo Sezione

Foglio: 13

Particella: 3701

Subalterno: /

#### *Confini catastali (mapp. 3700 fg 13)*

Nord: fg. 13 mapp.le 4503, 4504, 4500

Sud: fg. 13 mapp.le strade

Est: fg. 13 mapp.le 1734

Ovest: fg. 13 mapp.le 3703 e mapp.le 3071

---

<sup>17</sup> *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*

*Confini catastali (mapp. 3701 fg 13)*

Nord: fg. 13 mapp.le 3700

Sud: fg. 13 mapp.le 3700

Est: fg. 13 mapp.le 3700

Ovest: fg. 13 mapp.le 3703

*Consistenza*

Rilievo  Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:  Planimetria catastale (per la corte e giardino pertinenziale)

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

*Date del sopralluogo 23/09/2025*

*Criterio di misurazione*

SEL<sup>18</sup> - Superficie Esterna Lorda

SIL<sup>19</sup> - Superficie Interna Lorda

SIN<sup>20</sup> - Superficie Interna Netta

*Calcolo superfici di proprietà*

Le superfici rilevate e desunte dalle planimetrie catastali sono:

- Appartamento seminterrato 86,00 mq
- Appartamento piano terra 91,00 mq (incluse le superfici scoperte come ad esempio il balcone già considerato per il 30% della sua superficie)
- Box con solaio accessibile circa 43,00 mq
- Corte esterna e giardino comune al box e agli appartamenti circa 590,00 mq;

---

<sup>18</sup> Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

<sup>19</sup> Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

<sup>20</sup> Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

Per la stima sono state considerate le seguenti superfici calcolando le pertinenze come previsto dal manuale dell'agenzia delle entrate, e moltiplicate poi per il valore dato sia in fase di vendita forzata che in fase di stima:

- Box (calcolato al 25% essendo una pertinenza accessoria non comunicanti con i vani principali delle abitazioni) 10,75 mq
- Appartamento seminterrato 86,00 mq
- Appartamento piano terra 91,00 mq
- Giardino pertinenziale e corte interna (calcolato al 10%) per 59,00 mq

**Per un totale (arrotondato) di circa 247,00 mq**

#### *Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione*

Livello di piano (dalla via Nuova) :<sup>21</sup> TERRA, SEMINTERRATO,

Ascensore:<sup>22</sup>  Presente  Vetustà dell'ascensore

Assente,

N. servizi<sup>23</sup> per entrambe gli appartamenti: 1 bagno composto da:

W.c.: 1

Lavabo: 1

Bidet: 1

Doccia:

Vasca: 1

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno: circa 60 anni

#### *Impianti in dotazione*

Riscaldamento  Presente: Vetustà: circa 60 anni

Assente

#### *Tipologia*

Centralizzato

<sup>21</sup> Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra – rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

<sup>22</sup> Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

<sup>23</sup> Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido con bombolone in giardino

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

*Elementi radianti*

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento  Presente: Vetustà (anni)

Assente

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente: Vetustà (anni)

Assente

Elettrico  Presente: Vetustà (anni) circa 60 anni

Assente

Idraulico  Presente: Vetustà (anni) circa 60 anni

Assente

Antifurto  Presente: Vetustà (anni)

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente: solo per le parti comuni Vetustà (anni)

Assente

Impianto geotermico  Presente: Vetustà (anni)

Assente

Domotica  Presente: Vetustà (anni)

Assente (presente predisposizione)

*Manutenzione fabbricato*<sup>24</sup>  Minimo<sup>25</sup>

Medio<sup>26</sup>

Massimo<sup>27</sup>

*Manutenzione unità immobiliare*<sup>28</sup>  Minimo<sup>29</sup>

Medio<sup>30</sup>

Massimo<sup>31</sup>

*Classe energetica*  Classe desunta dall'APE:  A+

A

B

C

D

E

F

G

NON PRESENTE

*Inquinamento*  Atmosferico  Assente

Presente

Acustico  Assente

Presente

---

<sup>24</sup> *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>25</sup> *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*

<sup>26</sup> *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

<sup>27</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

<sup>28</sup> *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>29</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

<sup>30</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

<sup>31</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

Elettromagnetico  Assente

Presente

Ambientale  Assente

Presente

*Esposizione prevalente dell'immobile*<sup>32</sup>  Minimo<sup>33</sup>

Medio<sup>34</sup>

Massimo<sup>35</sup>

*Luminosità dell'immobile*<sup>36</sup>  Minimo<sup>37</sup>

Medio<sup>38</sup>

Massimo<sup>39</sup>

*Panoramicità dell'immobile*<sup>40</sup>  Minimo<sup>41</sup>

Medio<sup>42</sup>

Massimo<sup>43</sup>

*Funzionalità dell'immobile*<sup>44</sup>  Minimo<sup>45</sup>

<sup>32</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile:* indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>33</sup> *Minimo:* l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

<sup>34</sup> *Medio:* l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

<sup>35</sup> *Massimo:* l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

<sup>36</sup> *Luminosità dell'immobile:* capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>37</sup> *Minimo:* l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

<sup>38</sup> *Medio:* la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

<sup>39</sup> *Massimo:* tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

<sup>40</sup> *Panoramicità dell'immobile:* caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>41</sup> *Minimo:* l'unità immobiliare consente visuali non significative.

<sup>42</sup> *Medio:* l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

<sup>43</sup> *Massimo:* l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

<sup>44</sup> *Funzionalità dell'immobile:* disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>45</sup> *Minimo:* lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili

Medio<sup>46</sup>

Massimo<sup>47</sup>

*Finiture dell'immobile*<sup>48</sup>

Minimo<sup>49</sup>

Medio<sup>50</sup>

Massimo<sup>51</sup>

## Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248

### *Descrizione sintetica dell'immobile staggito*

Il terreno oggetto di stima è un bosco ceduo, non ha una strada di accesso principale per accedere è necessario percorrere la strada che conduce al Monte Pirello. Catastralmente risulta classificato come bosco ceduo di classe 2 ed è inserito nel Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano. Non risulta accessibile dalla via pubblica, per raggiungerlo è necessario percorrere una strada di montagna sconnessa e sterrata e poi procedere per un lungo percorso a piedi che solo persone allenate e preparate a camminare in montagna possono affrontare. Non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto. Pertanto è stata presa in considerazione la superficie catastale per attribuirne il valore. La superficie catastale è pari a 3.694,00 mq. Non sono presenti manufatti, né impianti di irrigazione.

### *Identificazione catastale*

Comune Censuario GARDONE RIVIERA

Tipologia Catasto  Terreni

Fabbricati

Identificativo Sezione

Foglio: 5

Particella: 248

---

*sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*

<sup>46</sup> *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*

<sup>47</sup> *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*

<sup>48</sup> *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>49</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

<sup>50</sup> *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

<sup>51</sup> *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*

*Confini catastali*

Nord: fg. 5 mapp.le STRADE

Sud: fg. 5 mapp.le STRADE

Est: fg. 5 mapp.le 7810

Ovest: fg. 5 mapp.le 7654

*Consistenza*

- Rilievo  Interno ed esterno  
 Solo esterno  
 Diretto in loco per visionarne la posizione

- Desunto graficamente da:  Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

*Date del sopralluogo* 23/09/2025

- Criterio di misurazione*  SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta

*Calcolo superfici di proprietà*

La superficie catastale totale è pari a 3.694,00 mq

*Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione*

- Livello di piano: lungo il pendio del monte

- Inquinamento*  Atmosferico  Assente  
 Presente  
 Acustico  Assente  
 Presente  
 Elettromagnetico  Assente  
 Presente  
 Ambientale  Assente  
 Presente:

## Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354

### *Descrizione sintetica dell'immobile staggito*

L'immobile oggetto di stima identificato al lotto 3 è un bosco situato sulla strada che porta al monte Pirello. Catastralmente risulta classificato come bosco ceduo di classe 2 ed è inserito nel Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano. Non risulta accessibile dalla via pubblica, per raggiungerlo è necessario percorrere una strada di montagna sconnessa e sterrata e poi procedere per un lungo percorso a piedi che solo persone allenate e preparate a camminare in montagna possono affrontare. Non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto. Pertanto è stata presa in considerazione la superficie catastale per attribuirne il valore. La superficie catastale è pari a 5.919,00 mq. Non sono presenti manufatti, né impianti di irrigazione.

### *Identificazione catastale*

- Comune Censuario GARDONE RIVIERA
- Tipologia Catasto  Terreni
  - Fabbricati
- Identificativo      Sezione
- Foglio: 5
- Particella: 354

### *Confini catastali*

Nord: fg. 5 mapp.le 279  
Sud: fg. 5 mapp.le STRADE  
Est: fg. 5 mapp.le 7654  
Ovest: fg. 4 mapp.le 355

### *Consistenza*

- Rilievo       Interno ed esterno
  - Solo esterno
- Diretto in loco per visionarne la posizione
- Desunto graficamente da:       Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

Date del sopralluogo 23/09/2025

- Criterio di misurazione*
- SEL - Superficie Esterna Lorda
  - SIL - Superficie Interna Lorda
  - SIN - Superficie Interna Netta

*Calcolo superfici di proprietà*

La superficie catastale totale è pari a 5.919,00 mq

*Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione*

- Livello di piano: lungo il pendio del monte

- Inquinamento*
- Atmosferico  Assente
  - Presente
  - Acustico  Assente
  - Presente
  - Elettromagnetico  Assente
  - Presente
  - Ambientale  Assente
  - Presente:

## Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291

### *Descrizione sintetica dell'immobile staggito*

Il lotto 4 è stato definito per alienare i due mappali sopra citati essendo contigui tra loro. Il mappale 290 catastalmente è identificato con qualità prato di classe 4 (ovvero con una capacità produttiva bassa) ma risulta essere un bosco, il mappale 291 viene catastalmente identificato come bosco ceduo di classe 3 (ovvero con una produttività medio-bassa) ed entrambe gli immobili sono situati sul monte Pirello e sono inseriti nel Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano. Non risulta accessibile dalla via pubblica, per raggiungerlo è necessario percorrere una strada di montagna sconnessa e sterrata e poi procedere per un lungo percorso a piedi che solo persone allenate e preparate a camminare in montagna possono affrontare e non è possibile definirne i confini fisici sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto. Pertanto è stata presa in considerazione la superficie catastale per attribuirne il valore. La superficie catastale totale di entrambe gli immobili è pari a 19.269,00 mq. Non sono presenti manufatti, né impianti di irrigazione.

### *Identificazione catastale*

- Comune Censuario GARDONE RIVIERA
- Tipologia Catasto  Terreni
  - Fabbricati
- Identificativo      Sezione
- Foglio: 2
- Particella: 290; 291

### *Confini catastali (mapp.le 290 fg. 2)*

Nord: fg. 2 mapp.le 289  
Sud: fg. 2 mapp.le 7632  
Est: fg. 5 mapp.le STRADE  
Ovest: fg. 2 mapp.le 7633, mapp.le 291

### *Confini catastali (mapp.le 291 fg. 2)*

Nord: fg. 2 mapp.le 289  
Sud: fg. 2 mapp.le 7633  
Est: fg. 2 mapp.le 290  
Ovest: fg. 2 mapp.le 292

*Consistenza*

- Rilievo       Interno ed esterno  
 Solo esterno  
 Diretto in loco per visionarne la posizione

- Desunto graficamente da:       Piani catastali  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

*Date del sopralluogo* 23/09/2025

- Criterio di misurazione*       SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta

*Calcolo superfici di proprietà*

La superficie catastale totale è pari a 19.269,00 mq (18.827,00 mq del mapp.le 290 e 442,00 mq del mapp.le 291)

*Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione*

- Livello di piano: lungo il pendio del monte

- Inquinamento*       Atmosferico       Assente  
 Presente  
 Acustico       Assente  
 Presente  
 Elettromagnetico       Assente  
 Presente  
 Ambientale       Assente  
 Presente:

## Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696

### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto di stima identificato al lotto 5 è un bosco situato nella zona di via Val di Sur. Insiste sull'area un elettrodotto con relativa fascia di rispetto. Catastralmente risulta classificato come bosco ceduo di classe 3 ed è inserito nel Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano. Non risulta accessibile dalla via pubblica e non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto. Pertanto è stata presa in considerazione la superficie catastale per attribuirne il valore. La superficie catastale è pari a 23.308,00 mq. Non sono presenti manufatti, né impianti di irrigazione.

### Identificazione catastale

Comune Censuario GARDONE RIVIERA

Tipologia Catasto  Terreni

Fabbricati

Identificativo Sezione

Foglio: 7

Particella: 7696

### Confini catastali

Nord: fg. 7 mapp.le 7705, STRADE,

Sud: fg. 7 mapp.le 7738, mapp.le 5605

Est: fg. 7 mapp.le STRADE

Ovest: fg. 7 mapp.le 5605

### Consistenza

Rilievo  Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco per visionarne la posizione

Desunto graficamente da:  Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Date del sopralluogo 23/09/2025

- Criterio di misurazione*
- SEL - Superficie Esterna Lorda
  - SIL - Superficie Interna Lorda
  - SIN - Superficie Interna Netta

*Calcolo superfici di proprietà*

La superficie catastale totale è pari a 23.308,00 mq

*Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione*

- Livello di piano: lungo il pendio del monte

- Inquinamento*
- Atmosferico  Assente
  - Presente
  - Acustico  Assente
  - Presente
  - Elettromagnetico  Assente
  - Presente
  - Ambientale  Assente
  - Presente:

## Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112

### *Descrizione sintetica dell'immobile staggito*

L'immobile oggetto di stima identificato al lotto 6 è un bosco situato nella zona di via Val di Sur. Catastralmente risulta classificato come bosco ceduo di classe 2 ed è inserito nel Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano. Non risulta accessibile dalla via pubblica e non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto. Pertanto è stata presa in considerazione la superficie catastale per attribuirne il valore. La superficie catastale è pari a 7.511,00 mq. Non sono presenti manufatti, né impianti di irrigazione.

### *Identificazione catastale*

- Comune Censuario GARDONE RIVIERA
- Tipologia Catasto  Terreni
  - Fabbricati
- Identificativo      Sezione
- Foglio: 7
- Particella: 112

### *Confini catastali*

Nord: fg. 7 mapp.le STRADE, mapp.le 7718

Sud: fg. 7 mapp.le 114

Est: fg. 7 mapp.le 7718, mapp.le 114

Ovest: fg. 7 mapp.le STRADE

### *Consistenza*

- Rilievo
  - Interno ed esterno
  - Solo esterno
  - Diretto in loco per visionarne la p
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

*Date del sopralluogo 23/09/2025*

- Criterio di misurazione*
- SEL - Superficie Esterna Lorda
  - SIL - Superficie Interna Lorda
  - SIN - Superficie Interna Netta

*Calcolo superfici di proprietà*

La superficie catastale totale è pari a 7.511,00 mq

*Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione*

- Livello di piano: lungo il pendio del monte

- Inquinamento*
- Atmosferico  Assente
  - Presente
  - Acustico  Assente
  - Presente
  - Elettromagnetico  Assente
  - Presente
  - Ambientale  Assente
  - Presente:

### 3. Audit documentale e Due Diligence<sup>52</sup> (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>53</sup>

##### Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701

Anno di costruzione / ristrutturazione totale:

- Fabbricato successivo 01/09/1967 :  
 Fabbricato anteriore 01/09/1967:  
 Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967: PE 23 del 1962  
 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati messi a disposizione dall'ufficio tecnico del comune di Gardone Riviera:

- Licenza o Concessione Edilizia: PE 23 del 1962  
 verbale di collaudo del 16/12/1964 a firma dell'ing. Luciano Buonavita  
 Certificato Agibilità  Presente: del 30/12/1964 certificato di abitabilità

Si segnala che su tale certificato dal sopralluogo si autorizzano 4 vani al piano seminterrato e 4 vani al piano terra per un totale di 8 vani + altri 2 vani non abitabili.

Dalla tavola agli atti emerge la presenza di un solo appartamento al piano superiore tuttavia non è stata rilevata agli atti variante edilizia per le modifiche riscontrate.

Assente

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di Gardone Riviera.

Data verifica urbanistica: 23/09/2025

<sup>52</sup> Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

<sup>53</sup> Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accettare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati. Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica) - Analisi dei documenti edili (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)

- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche

- Analisi della documentazione ante' 67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

*Situazione urbanistica*

Strumento urbanistico  Vigente: Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia singola e/o binata  
 Adottato

Convenzione Urbanistica  No  
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori  No  
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

*Limitazioni urbanistiche*

Vincoli urbanistici  No  
 Si se Si quali: Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario definiti dal PTC Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR n.7/13939 del 01/08/2003 BURL 1°Suppl.Straordinario n.37 del 09/09/2003

Vincoli ambientali  No  
 Si se Si quali: Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario definiti dal PTC Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR n.7/13939 del 01/08/2003 BURL 1°Suppl.Straordinario n.37 del 09/09/2003

Vincoli paesaggistici  No  
 Si se Si quali: Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario definiti dal PTC Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR n.7/13939 del 01/08/2003 BURL 1°Suppl.Straordinario n.37 del 09/09/2003

## Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248

### Situazione urbanistica e Limitazioni urbanistiche

Strumento urbanistico  Vigente: Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 15 gennaio 2014, successiva variante al Piano delle Regole approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 15 ottobre 2020, avviso di deposito sul BURL in data 19/05/2021 e in seguito rettifica ai sensi dell'art. 13 comma 14bis della LR 12/2005 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 28 novembre 2024, pubblicata sul BURL n. 1 del 02/01/2025

### Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00248

Strato	Superficie		% particella [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	3694.35	3694.35	100
Boschi NON trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	3694.35	975.61	26.4
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	3694.35	2555.19	69.2
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti a potenzialità ecologica diffusa	3694.35	3694.35	100

### Fattibilità geologica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00248

Strato	Superficie		% particella [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Fattibilità geologica - (2b) Aree con depositi deltizi scarsamente addensati; depositi morenici addensati con pendenze medie e piccole instabilità superficiali; aree con pendenze medie e modeste instabilità in affioramenti litoidi e/o falde detritiche stabilizzate	3694.35	3694.35	100

### Sensibilità Paesistica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00248

Strato	Superficie		% particella [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Classi di sensibilità paesistica - 4	3694.35	3694.35	100

**Vincoli**

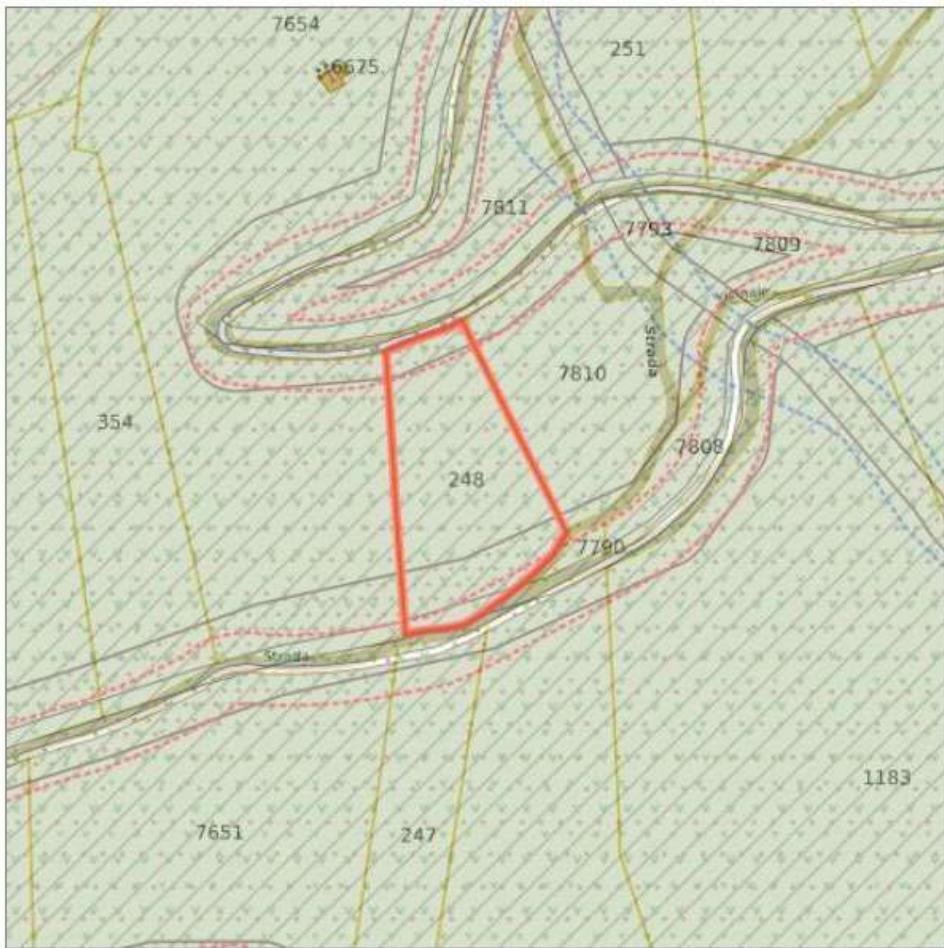
Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00248

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Boschi non trasformabili definiti dal piano di indirizzo forestale del Parco Alto Garda Bresciano	3694.35	975.61	26.4
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano	3694.35	2555.19	69.2
Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS)	3694.35	3694.35	100
Rispetto stradale	3694.35	518.53	14.0

**Azzonamento**

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00248

scala 1:2000



Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Arearie di salvaguardia	3694.35	3694.35	100
Boschi NON trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	3694.35	975.61	26.4
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	3694.35	2555.19	69.2
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti a potenzialità ecologica diffusa	3694.35	3694.35	100

## Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354

### Situazione urbanistica e Limitazioni urbanistiche

Strumento urbanistico  Vigente: Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 15 gennaio 2014, successiva variante al Piano delle Regole approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 15 ottobre 2020, avviso di deposito sul BURL in data 19/05/2021 e in seguito rettifica ai sensi dell'art. 13 comma 14bis della LR 12/2005 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 28 novembre 2024, pubblicata sul BURL n. 1 del 02/01/2025

#### Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00354

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	5918.85	5918.85	100
Boschi NON trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	5918.85	492.98	8.3
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	5918.85	5273.97	89.1
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti a potenzialità ecologica diffusa	5918.85	5918.85	100

#### Fattibilità geologica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00354

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Fattibilità geologica - (2b) Aree con depositi deltizi scarsamente addensati; depositi morenici addensati con pendenze medie e piccole instabilità superficiali; aree con pendenze medie e modeste instabilità in affioramenti litoidi e/o falde detritiche stabilizzate	5918.85	5918.85	100

#### Sensibilità Paesistica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00354

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Classi di sensibilità paesistica - 4	5918.85	5918.85	100

**Vincoli**

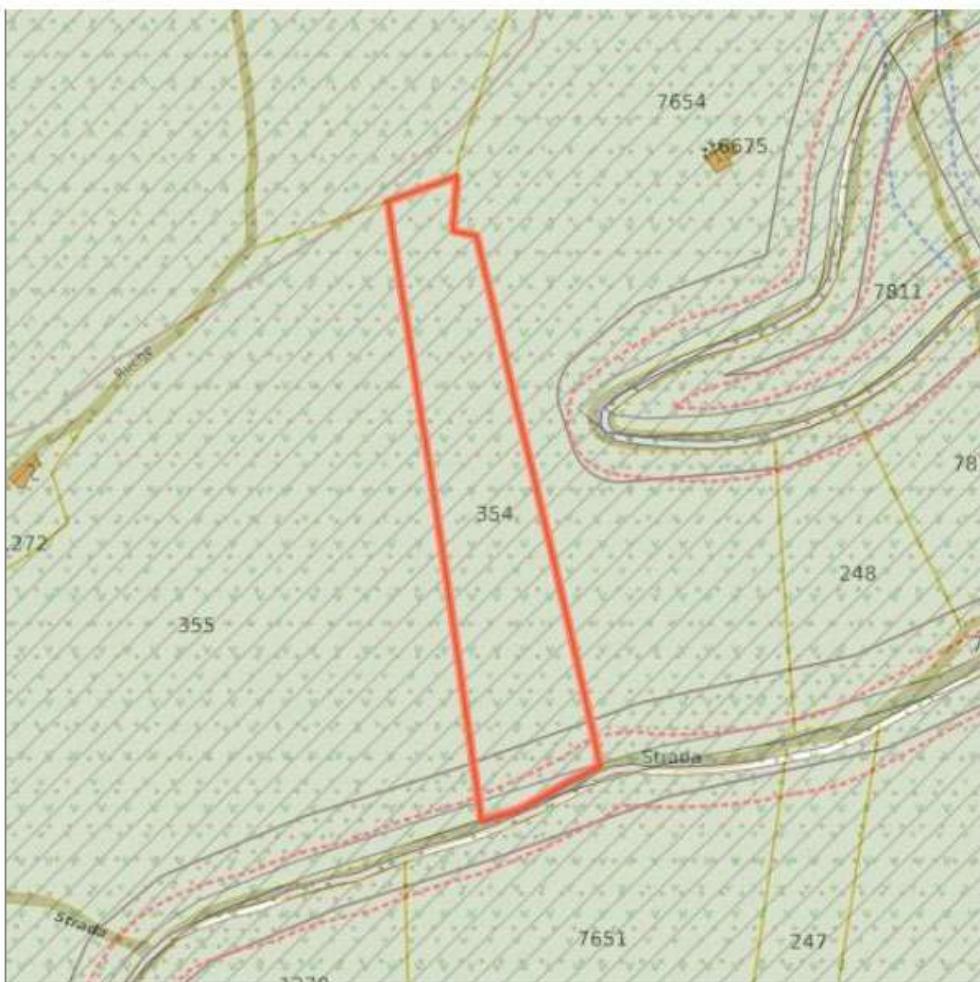
Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00354

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Boschi non trasformabili definiti dal piano di indirizzo forestale del Parco Alto Garda Bresciano	5918.85	492.98	8.3
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano	5918.85	5273.97	89.1
Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS)	5918.85	5918.85	100

**Azzonamento**

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00354

scala 1:2000



Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	5918.85	5918.85	100
Boschi NON trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	5918.85	492.98	8.3
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	5918.85	5273.97	89.1
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti a potenzialità ecologica diffusa	5918.85	5918.85	100

## Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291

### Situazione urbanistica e Limitazioni urbanistiche

Strumento urbanistico  Vigente: Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 15 gennaio 2014, successiva variante al Piano delle Regole approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 15 ottobre 2020, avviso di deposito sul BURL in data 19/05/2021 e in seguito rettifica ai sensi dell'art. 13 comma 14bis della LR 12/2005 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 28 novembre 2024, pubblicata sul BURL n. 1 del 02/01/2025

### Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00290

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	18827.15	18827.15	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	18827.15	18827.15	100
Linee di arretramento (RIM)	18827.15	1269.28	6.7
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario	18827.15	18827.15	100

### Fattibilità geologica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00290

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Fattibilità geologica - (3b) Aree a pericolosità potenziale per instabilità superficiale in roccia e/o terreni di varia natura, in versanti acclivi (compresi detriti di falda non stabilizzati)	18827.15	16844.31	89.5
Fattibilità geologica - (4e) Fascia di rispetto del reticolo idrico minore	18827.15	1227.72	6.5

### Sensibilità Paesistica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00290

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Classi di sensibilità paesistica - 4	18827.15	18827.15	100

**Vincoli**

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00290

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario definiti dal PTC Parco Alto Garda Bresciano	18827.15	18827.15	100
Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano	18827.15	18827.15	100
Classe 4: fattibilità geologica con gravi limitazioni	18827.15	1269.28	6.7
Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune (art. 41 NTA del PTCP)	18827.15	1269.28	6.7
Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS)	18827.15	18827.15	100

**Azzonamento**

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00291

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	442.32	442.32	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	442.32	442.32	100
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario	442.32	442.32	100

**Fattibilità geologica**

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00291

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Fattibilità geologica - (3b) Aree a pericolosità potenziale per instabilità superficiale in roccia e/o terreni di varia natura, in versanti acclivi (compresi detriti di falda non stabilizzati)	442.32	442.32	100

**Sensibilità Paesistica**

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00291

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Classi di sensibilità paesistica - 4	442.32	442.32	100

**Vincoli**

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00291

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario definiti dal PTC Parco Alto Garda Bresciano	442.32	442.32	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano	442.32	442.32	100
Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS)	442.32	442.32	100

**Azzonamento**

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00290

scala 1:2000



Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	18827.15	18827.15	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	18827.15	18827.15	100
Linee di arretramento (RIM)	18827.15	1269.28	6.7
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario	18827.15	18827.15	100

**Azzonamento**

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00291

scala 1:2000



Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Arearie di salvaguardia	442.32	442.32	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	442.32	442.32	100
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario	442.32	442.32	100

## Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696

### Situazione urbanistica e Limitazioni urbanistiche

#### Strumento urbanistico

Vigente: Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 15 gennaio 2014, successiva variante al Piano delle Regole approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 15 ottobre 2020, avviso di deposito sul BURL in data 19/05/2021 e in seguito rettifica ai sensi dell'art. 13 comma 14bis della LR 12/2005 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 28 novembre 2024, pubblicata sul BURL n. 1 del 02/01/2025

#### Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 07696

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Arearie di salvaguardia	23307.65	23307.65	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	23307.65	23307.64	100
Linee di arretramento (rispetto elettrodotto)	23307.65	6906.11	29.6
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario	23307.65	23038.87	98.8

#### Fattibilità geologica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 07696

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Fattibilità geologica - (3b) Aree a pericolosità potenziale per instabilità superficiale in roccia e/o terreni di varia natura, in versanti acclivi (compresi detriti di falda non stabilizzati)	23307.65	20897.18	89.7
Fattibilità geologica - (4a) Aree soggette a crolli di massi; frana attiva e/o marcata instabilità; franositi superficiale attiva diffusa; erosione fluviale con approfondimento di alveo; colamento rapido	23307.65	2410.47	10.3

#### Sensibilità Paesistica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 07696

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Classi di sensibilità paesistica - 4	23307.65	23307.65	100

**Vincoli**

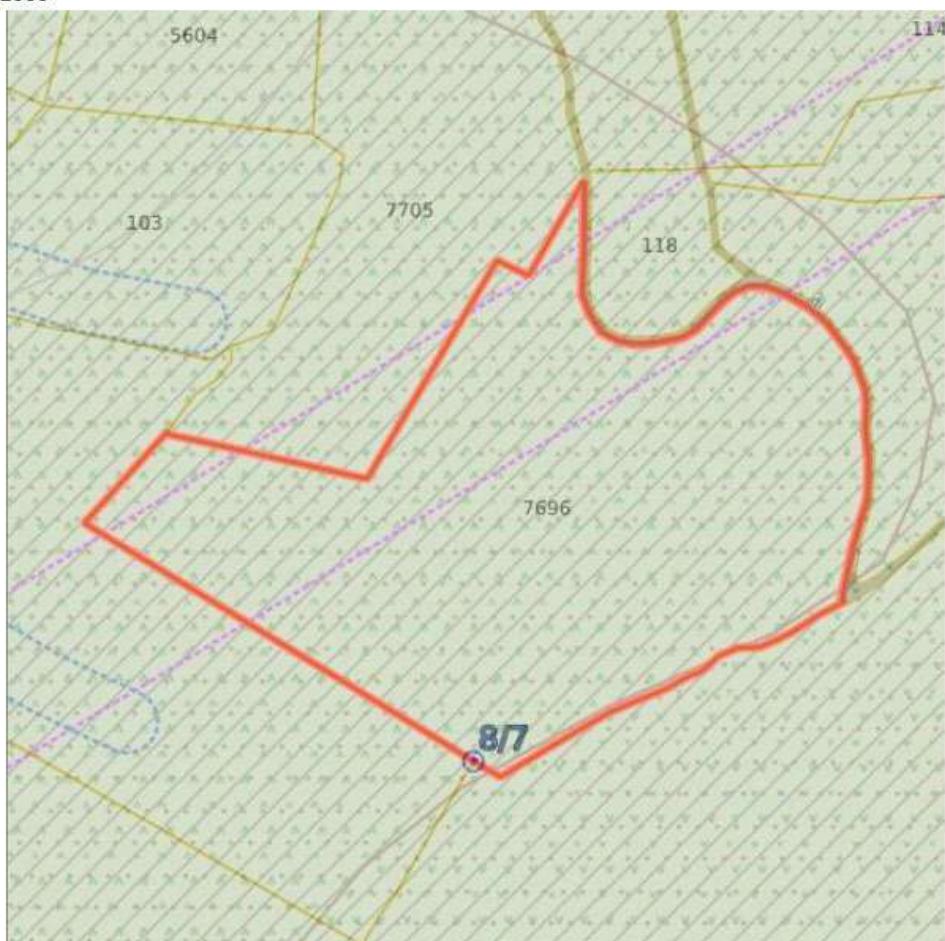
Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 07696

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario definiti dal PTC Parco Alto Garda Bresciano	23307.65	23038.87	98.8
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano	23307.65	23307.64	100
Classe 4: fattibilità geologica con gravi limitazioni	23307.65	2444.8	10.5
Limite rispetto elettrodotto	23307.65	6906.11	29.6
Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS)	23307.65	23307.65	100

**Azzonamento**

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 07696

scala 1:2000



Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	23307.65	23307.64	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	23307.65	23307.64	100
Linee di arretramento (rispetto elettrodotto)	23307.65	6906.11	29.6
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario	23307.65	23038.87	98.8

## Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112

### Situazione urbanistica e Limitazioni urbanistiche

Strumento urbanistico  Vigente: Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 15 gennaio 2014, successiva variante al Piano delle Regole approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 15 ottobre 2020, avviso di deposito sul BURL in data 19/05/2021 e in seguito rettifica ai sensi dell'art. 13 comma 14bis della LR 12/2005 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 28 novembre 2024, pubblicata sul BURL n. 1 del 02/01/2025

#### Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 00112

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	7510.96	7510.96	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	7510.96	7510.96	100
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti a potenzialità ecologica diffusa	7510.96	7510.96	100

#### Fattibilità geologica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 00112

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Fattibilità geologica - (3b) Aree a pericolosità potenziale per instabilità superficiale in roccia e/o terreni di varia natura, in versanti acclivi (compresi detriti di falda non stabilizzati)	7510.96	7510.96	100

#### Sensibilità Paesistica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 00112

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Classi di sensibilità paesistica - 4	7510.96	7510.96	100

#### Vincoli

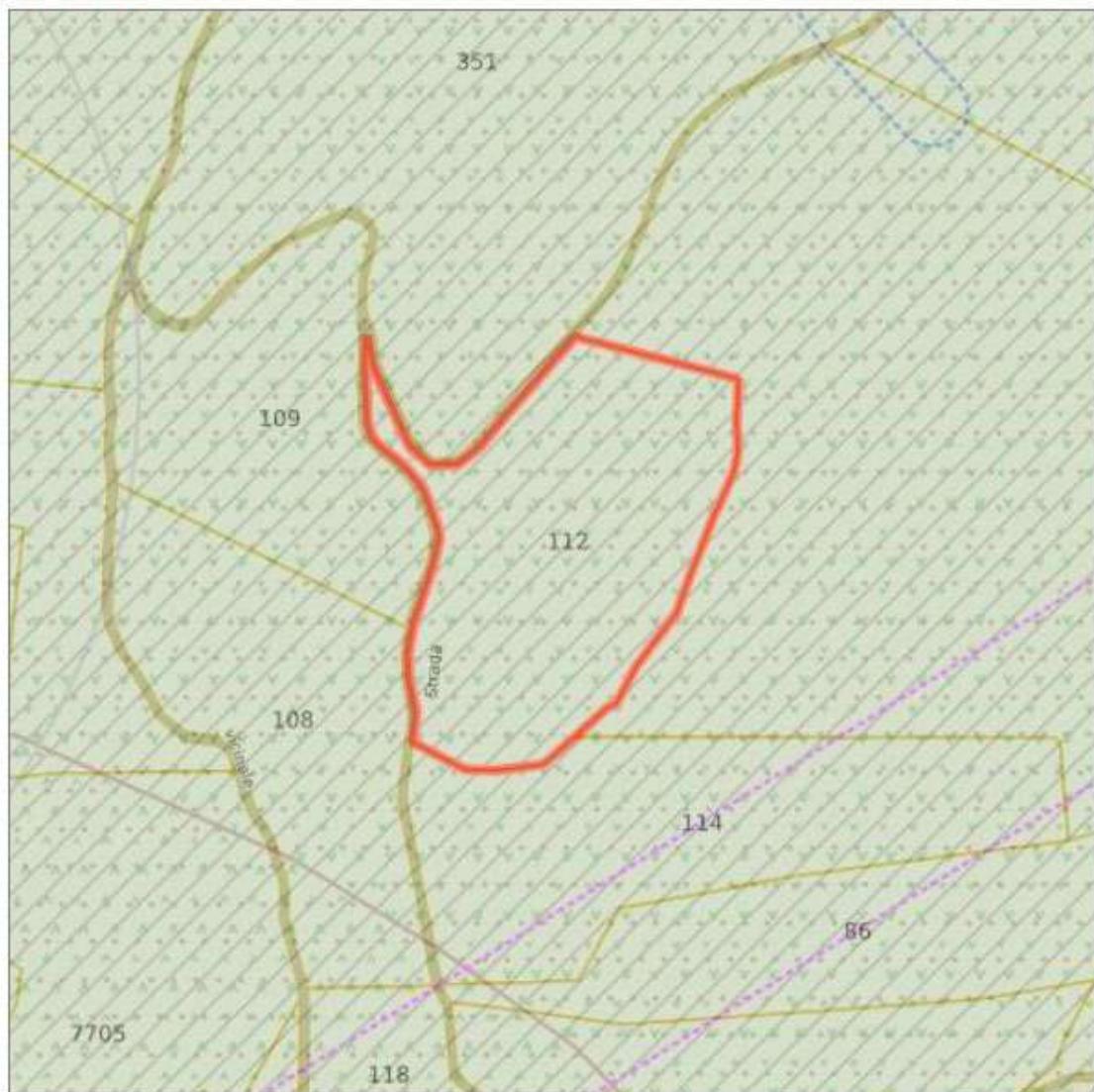
Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 00112

Strato	Superficie		% particella [mq] intersezione [mq]
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano	7510.96	7510.96	100
Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS)	7510.96	7510.96	100

**Azzonamento**

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 00112

scala 1:2000



Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	7510.96	7510.96	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	7510.96	7510.96	100
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti a potenzialità ecologica diffusa	7510.96	7510.96	100

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO URBANISTICA

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gardone Riviera ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

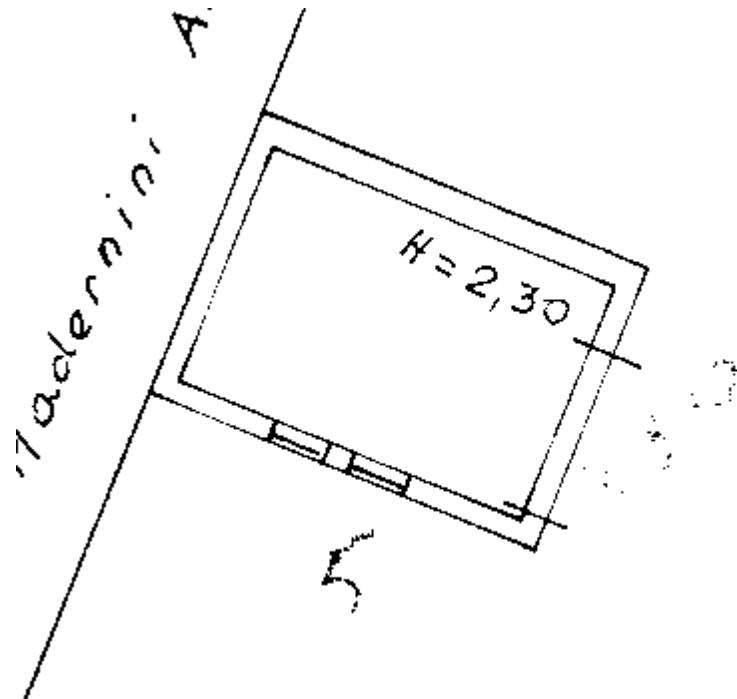
- la REGOLARITÀ edilio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

**Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701**

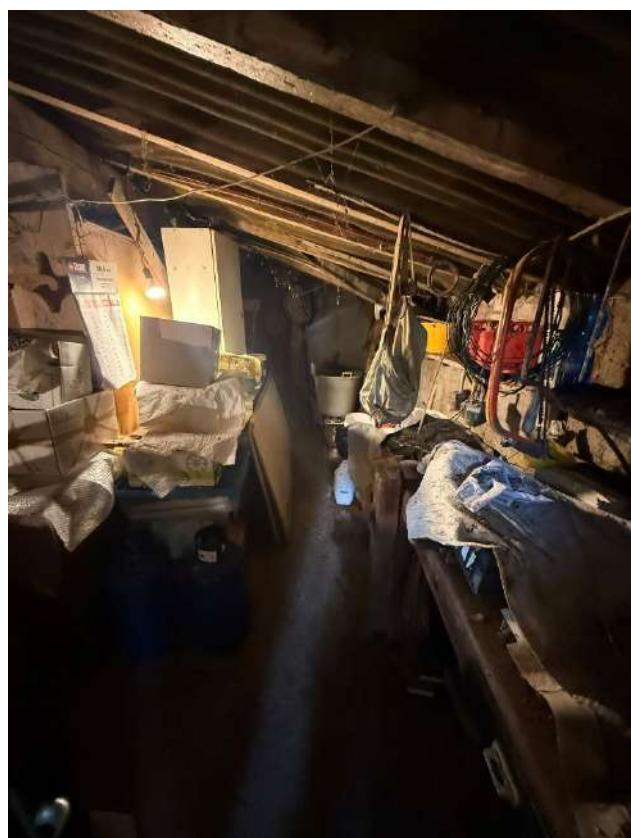
Rispetto ai titoli edilizi visionati e sopra citati si può riscontrare che:

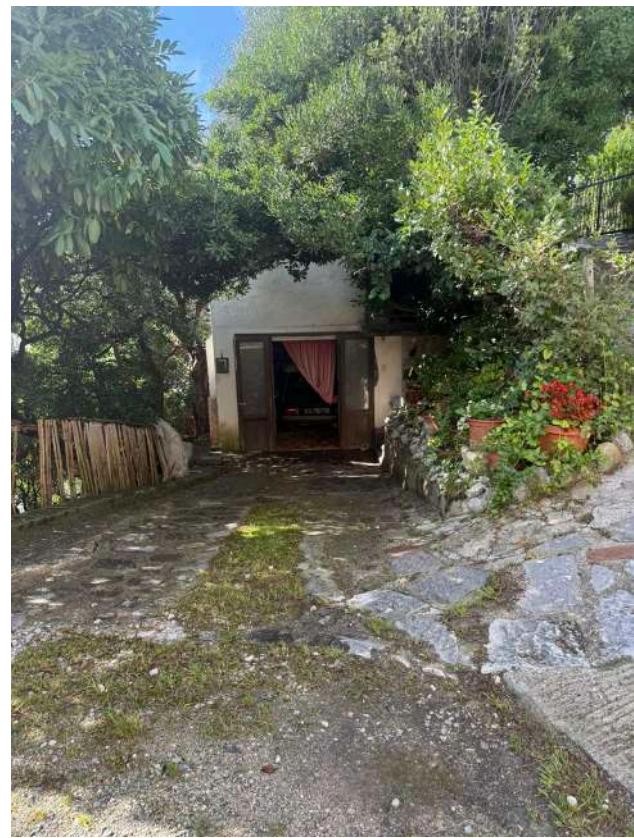
- Il box auto e relativo ripostiglio ricavato nel solaio dello stesso non sono stati assentiti con nessun titolo edilizio seppur nell'abitabilità si cita la presenza di due vani non abitabili, pertanto è possibile considerare il catasto come primo impianto. Tuttavia rispetto alla scheda catastale sono state riscontrate delle difformità.  
È stato ricavato un ripostiglio nel solaio del box oltre a due nicchie utilizzate come ripostiglio allo stesso piano del box auto.

Si riporta l'estratto catastale di primo impianto, planimetria del 25/05/1968 e le fotografie di quanto rilevato in loco dimostrando le difformità riscontrate.









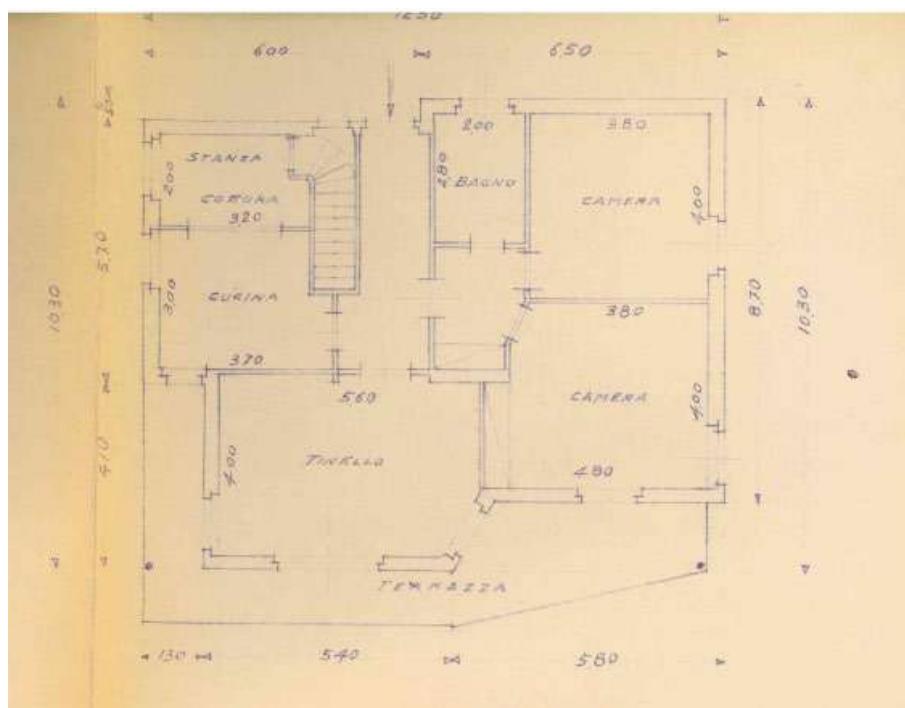
Esternamente, nel giardino è stata ricavata nel terrapieno un ripostiglio senza nessun titolo e non è stato riportato nemmeno nella scheda catastale

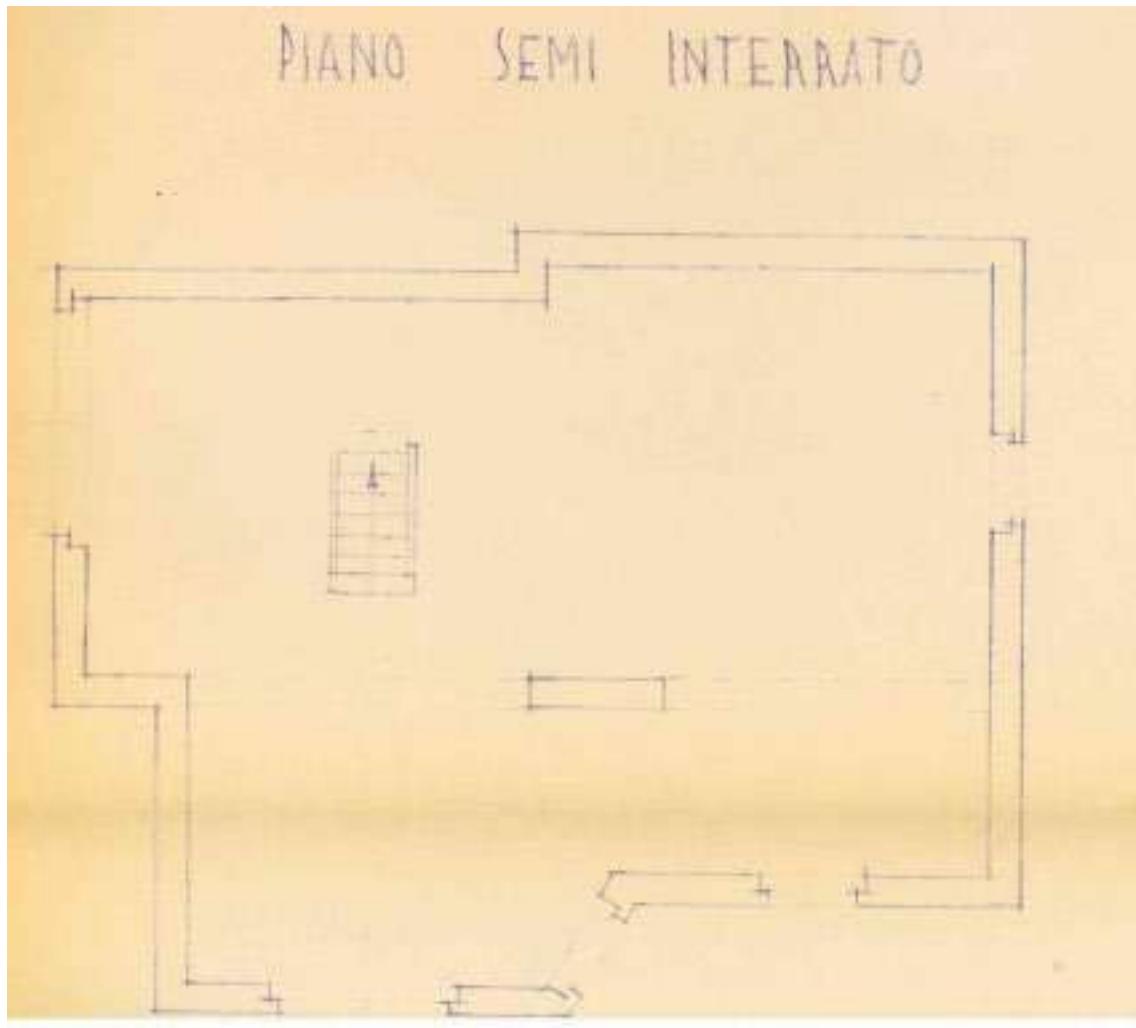


Per l'abitazione si riscontrano le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio reperito in atti PE 23/62:

- Le unità immobiliari non sono collegate da una scala interna, sono funzionalmente separate e non hanno alcuna connessione tra loro se non l'area esterna comune
  - La casa è stata ampliata sia al piano seminterrato che al piano terra creando uno scacco che sborda verso sud inglobando di fatto una porzione di terrazza del piano superiore e costruendo poi al filo sottostante anche il muro della zona sita al piano seminterrato.
  - La disposizione interna è difforme sia per quanto riguarda il piano superiore che il piano seminterrato.
  - Di fatto il piano seminterrato non aveva nessun tipo di partizione interna e anche l'apertura posta a ovest che prospetticamente sembra un'apertura per un posto auto è stata convertita in portafinestra con un'apertura ridotta rispetto sia alla scheda catastale che a quanto assentito nella PE in atti. Tuttavia nel certificato di abitabilità si citano 4 locali abitabili al piano seminterrato seppur non è allegata nessuna tavola che li identifichi;
  - In continuità al piano seminterrato è presente anche un locale tecnico dove attualmente è ubicata la caldaia.
  - È stata rilevata la presenza di un ripostiglio esterno non indicato in nessun titolo ne catastale ne edilizio.

Le difformità riscontrate per essere sanate devono essere sottoposte ad accertamento di conformità paesistica ai sensi Art. 167 D.Lgs. 42/2004, e presentazione di apposita pratica edilizia di sanatoria con pagamento di sanzione pecuniaria, se verrà ottenuta la compatibilità paesistica. La soprintendenza esprimerà un parere vincolante senza il quale non sarà possibile ottenere la sanatoria edilizia.





### 3.2 Rispondenza catastale<sup>54</sup>

#### **Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701**

Immobile identificato in mappa al Foglio 13 – mapp.le 3700 sub. 1 al catasto fabbricati del comune di Gardone Riviera: piano T, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 86,00 mq, rendita € 624,91;

Immobile identificato in mappa al Foglio 13 – mapp.le 3700 sub. 2 al catasto fabbricati del comune di Gardone Riviera: piano 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 91,00 mq, rendita € 624,91;

Immobile identificato in mappa al Foglio 13 – mapp.le 3701 al catasto fabbricati del comune di Gardone Riviera: piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 17,00 mq, sup. catastale 17,00 mq, rendita € 64,97;

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it>;  
<http://sit.provincia.bs.it>

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni

Visura Catasto Fabbricati

Scheda catastale (planimetria)

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

<sup>54</sup> Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

**Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248**

Immobile identificato in mappa al Foglio 5 – mapp.le 248 catasto terreni, bosco ceduo, classe 2, superficie di 3.694,00 mq, Reddito dominicale 3,82 €, reddito agrario 1,14 €

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it;>  
<http://sit.provincia.bs.it>

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni

- Visura Catasto Fabbricati  
 Scheda catastale (planimetria)  
 Elaborato planimetrico di subalternazione  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento  
 Altro

**Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354**

Immobile identificato in mappa al Foglio 5 – mapp.le 354 catasto terreni, bosco ceduo, classe 2, superficie di 5.919,00 mq, Reddito dominicale 6,11 €, reddito agrario 1,83 €

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it;>  
<http://sit.provincia.bs.it>

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni

- Visura Catasto Fabbricati  
 Scheda catastale (planimetria)  
 Elaborato planimetrico di subalternazione  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento  
 Altro

**Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291**

Immobile identificato in mappa al Foglio 2 – mapp.le 290 catasto terreni, prato, classe 4, superficie di 18.827,00 mq, Reddito dominicale 24,31 €, reddito agrario 29,17 €

Immobile identificato in mappa al Foglio 2 – mapp.le 291 catasto terreni, bosco ceduo, classe 3, superficie di 442,00 mq, Reddito dominicale 0,32 €, reddito agrario 0,11 €

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it;>  
<http://sit.provincia.bs.it>

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni

- Visura Catasto Fabbricati  
 Scheda catastale (planimetria)  
 Elaborato planimetrico di subalternazione  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento  
 Altro

**Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696**

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 – mapp.le 7696 catasto terreni, bosco ceduo, classe 3, superficie di 23.308,00 mq, Reddito dominicale 16,85 €, reddito agrario 6,02 €

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it;>  
<http://sit.provincia.bs.it>

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni

- Visura Catasto Fabbricati  
 Scheda catastale (planimetria)  
 Elaborato planimetrico di subalternazione  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento  
 Altro

**Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112**

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 – mapp.le 112 catasto terreni, bosco ceduo, classe 2, superficie di 7.511,00 mq, Reddito dominicale 7,76 €, reddito agrario 2,33 €

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it;>  
<http://sit.provincia.bs.it>

Elenco documentazione visionata  Visura storica Catasto Terreni

- Visura Catasto Fabbricati  
 Scheda catastale (planimetria)  
 Elaborato planimetrico di subalternazione  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento  
 Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

**Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701**

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile  
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- Lieve difformità relative alla realizzazione di una portafinestra nella scheda catastale del sub. 1 oltre che indicazione del locale destinato ad ospitare la caldaia mai rappresentato, ma esistente.
- Mancata rappresentazione degli spazi destinati a ripostiglio per il box e per quello realizzato esternamente nel giardino.

Per regolarizzare il catasto dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali, indicando la corretta disposizione degli spazi e delle aperture rispetto all'esistente oltre che la presenza di un ulteriore spazio destinato a ripostiglio sopra il box e il ripostiglio ricavato nel giardino e del locale tecnico ospitante la caldaia.

Inoltre dovrà essere redatto l'elaborato planimetrico per indicare l'elenco dei subalterni e definire la corte comune.

Le variazioni catastali sono assentibili e da redigersi solo una volta ottenuta la sanatoria edilizia. Il catasto non è probatorio e vanno fatte prima le sanatorie edilizie.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

**Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248**

**Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354**

**Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696**

**Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112**

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

**Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291**

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile  
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

la qualità catastale attribuita al mapp.le 290 è prato, in realtà è presente un bosco, quindi sarebbe più corretto attribuire la qualità catastale “bosco ceduo” come il mappale 291.

3.3 Verifica della titolarità<sup>55</sup>

**Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701**

*Inquadramento della titolarità e Titolo di provenienza*

per ½  Proprietà per ½ entrambe defunti, unico erede  
 Catastralmente non ancora intestataria degli immobili oggetto di stima, seppur  
presente ATTO GIUDIZIALE del 22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per accettazione di tacita  
eredità per Successione testamentaria, emittente: TRIBUNALE DI MILANO

Quota di proprietà  Intera [1/1] di   
 Proprietà per ½ e  Proprietà per ½.  
catastralmente non ancora intestataria degli immobili oggetto di stima, seppur  
presente ATTO GIUDIZIALE del 22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per  
accettazione di tacita eredità per Successione testamentaria, emittente:  
TRIBUNALE DI MILANO  
 Parte: indicare la quota [ / ]

Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo

*Condizioni limitanti*

Servitù  Non sono presenti servitù trascritte in atti né a favore né contro

Tuttavia per raggiungere gli immobili staggiti si utilizza un cancellino solo pedonale direttamente  
dalla via Panoramica, mentre per l'accesso carraio, è necessario transitare su una strada privata  
identificata al mapp.le 4500 del fg. 13 non di proprietà dell'esecutata, la quale esercita una tacita  
servitù di passaggio sia carraio che pedonale. In atti non è stato reperito formale vincolo di servitù  
eppure, tale tacita servitù è da considerarsi esercitata sin dalla realizzazione dell'abitazione,  
considerando che è l'unica via di accesso per raggiungere il box auto e il passo carraio.

Sono presenti servitù

<sup>55</sup> Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.

- Vincoli  No  
 Si se Si quali: vincoli urbanistici già indicati nei paragrafi precedenti
- Oneri  No  
 Si se Si quali:
- Pesi  No  
 Si se Si quali:
- Gravami  No  
 Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

*Stato del possesso del bene alla data della valutazione:*

- Libero
- Occupato  Tipo di contratto:  
 €/anno:  
 Rata:  
 Durata:  
 Scadenza contratto:  
 Estremi registrazione:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

- Si  
 No se No perché:

I contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile:  
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (Prot. rif. 297743 e data 25/09/2025)

**Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248**

*Inquadramento della titolarità*

[REDACTED] per ½ [REDACTED] Proprietà per ½ entrambe defunti, unico erede  
[REDACTED] Catastralmente non ancora intestataria degli immobili oggetto di stima, seppur  
presente ATTO GIUDIZIALE del 22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per accettazione di tacita  
eredità per Successione testamentaria, emittente: TRIBUNALE DI MILANO

*Titolo di provenienza*

Trascrizione N. RP 2972 del 1991 ufficio di Salò progetto divisione rg tribunale di Brescia n. 7255/86  
accettato dalle parti registrato a Brescia il 31/12/1990 eredi di [REDACTED] Giacinto

Quota di proprietà

Intera [1/1] di

Proprietà per ½ e [REDACTED] a Proprietà per ½. [REDACTED]

catastralmente non ancora intestataria degli immobili oggetto di stima, seppur  
presente ATTO GIUDIZIALE del 22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per  
accettazione di tacita eredità per Successione testamentaria, emittente:  
TRIBUNALE DI MILANO

Parte: indicare la quota [ / ]

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo

*Condizioni limitanti*

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

Vincoli

No

Si se Si quali: vincoli urbanistici già indicati nei paragrafi precedenti

Oneri

No

Si se Si quali:

Pesi

No

Si se Si quali:

Gravami

No

Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato  Tipo di contratto:

€/anno:

Rata:

Durata:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

Si

No se No perché:

I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile:

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (Prot. rif. 297743 e data 25/09/2025)

**Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354**

*Inquadramento della titolarità*

Proprietà per ½  Proprietà per ½ entrambe defunti, unico erede  
 Catastralmente non ancora intestataria degli immobili oggetto di stima, seppur  
presente ATTO GIUDIZIALE del 22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per accettazione di tacita  
eredità per Successione testamentaria, emittente: TRIBUNALE DI MILANO

*Titolo di provenienza*

Trascrizione N. RP 2972 del 1991 ufficio di Salò progetto divisione rg tribunale di Brescia n. 7255/86  
accettato dalle parti registrato a Brescia il 31/12/1990 eredi di

Quota di proprietà  Intera [1/1] di  unico erede dei defunti   
 Proprietà per ½ e  Proprietà per ½.   
catastralmente non ancora intestataria degli immobili oggetto di stima, seppur  
presente ATTO GIUDIZIALE del 22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per  
accettazione di tacita eredità per Successione testamentaria, emittente:  
TRIBUNALE DI MILANO  
 Parte: indicare la quota [ / ]

Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo

*Condizioni limitanti*

Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù

Vincoli  No  
 Si se Si quali: vincoli urbanistici già indicati nei paragrafi precedenti

Oneri  No  
 Si se Si quali:

Pesi  No  
 Si se Si quali:

Gravami  No  
 Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato  Tipo di contratto:

€/anno:

Rata:

Durata:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

Si

No se No perché:

I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile:

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (Prot. rif. 297743 e data 25/09/2025)

**Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291**

*Inquadramento della titolarità*

Proprietà per ½ [REDACTED] Proprietà per ½ entrambe defunti, unico erede  
 Catastralmente non ancora intestataria degli immobili oggetto di stima, seppur presente ATTO GIUDIZIALE del 22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per accettazione di tacita eredità per Successione testamentaria, emittente: TRIBUNALE DI MILANO

*Titolo di provenienza*

Trascrizione N. RP 2972 del 1991 ufficio di Salò progetto divisione rg tribunale di Brescia n. 7255/86 accettato dalle parti registrato a Brescia il 31/12/1990 eredi di [REDACTED] Giacinto

Quota di proprietà  Intera [1/1] di [REDACTED]  
 Proprietà per ½ e [REDACTED] Proprietà per ½ [REDACTED]  
catastralmente non ancora intestataria degli immobili oggetto di stima, seppur presente ATTO GIUDIZIALE del 22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per accettazione di tacita eredità per Successione testamentaria, emittente: TRIBUNALE DI MILANO  
 Parte: indicare la quota [ / ]

Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo

*Condizioni limitanti*

Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù

Vincoli  No  
 Si se Si quali: vincoli urbanistici già indicati nei paragrafi precedenti

Oneri  No  
 Si se Si quali:

Pesi  No  
 Si se Si quali:

Gravami  No  
 Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato  Tipo di contratto:

€/anno:

Rata:

Durata:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

Si

No se No perché:

I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile:

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (Prot. rif. 297743 e data 25/09/2025)

**Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696**

*Inquadramento della titolarità*

presente ATTO GIUDIZIALE del 22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per accettazione di tacita eredità per Successione testamentaria, emittente: TRIBUNALE DI MILANO

*Titolo di provenienza*

Trascrizione N. RP 2972 del 1991 ufficio di Salò progetto divisione rg tribunale di Brescia n. 7255/86 accettato dalle parti registrato a Brescia il 31/12/1990 eredi di [REDACTED] Giacinto

Quota di proprietà

Intera [1/1]

[REDACTED]  
catastralmente non ancora intestataria degli immobili oggetto di stima, seppur presente ATTO GIUDIZIALE del 22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per accettazione di tacita eredità per Successione testamentaria, emittente: TRIBUNALE DI MILANO

Parte: indicare la quota [ / ]

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo

*Condizioni limitanti*

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

Vincoli

No

Si se Si quali: vincoli urbanistici già indicati nei paragrafi precedenti

Oneri

No

Si se Si quali:

Pesi

No

Si se Si quali:

Gravami

No

Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato  Tipo di contratto:

€/anno:

Rata:

Durata:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

Si

No se No perché:

I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile:

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (Prot. rif. 297743 e data 25/09/2025)

**Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112**

*Inquadramento della titolarità*

presente ATTO GIUDIZIALE del 22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per accettazione di tacita eredità per Successione testamentaria, emittente: TRIBUNALE DI MILANO

*Titolo di provenienza*

Trascrizione N. RP 2972 del 1991 ufficio di Salò progetto divisione rg tribunale di Brescia n. 7255/86 accettato dalle parti registrato a Brescia il 31/12/1990 eredi di [redacted]

Quota di proprietà

Intera [1/1] d [redacted]

[redacted]  
catastralmente non ancora intestataria degli immobili oggetto di stima, seppur presente ATTO GIUDIZIALE del 22/12/2020 Numero di repertorio 8676 per accettazione di tacita eredità per Successione testamentaria, emittente: TRIBUNALE DI MILANO

Parte: indicare la quota [ / ]

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo

*Condizioni limitanti*

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

Vincoli

No

Si se Si quali: vincoli urbanistici già indicati nei paragrafi precedenti

Oneri

No

Si se Si quali:

Pesi

No

Si se Si quali:

Gravami

No

Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato  Tipo di contratto:

€/anno:

Rata:

Durata:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

Si

No se No perché:

I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile:

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (Prot. rif. 297743 e data 25/09/2025)

**4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>56</sup> (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)**

**Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701**

Vincoli di natura urbanistica ambientale e paesaggistica, in particolar modo gli immobili sono inseriti negli Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario definiti dal PTC Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR n.7/13939 del 01/08/2003 BURL 1°Suppl.Straordinario n.37 del 09/09/2003.

**Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248**

Vincoli di natura urbanistica ambientale e paesaggistica, in particolar modo:

- Boschi NON trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167
- Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167
- Piano Territoriale di Coordinamento - Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS) Sistema Ambientale - Ambiti a potenzialità ecologica diffusa
- Fascia di rispetto stradale

**Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354**

Vincoli di natura urbanistica ambientale e paesaggistica, in particolar modo:

- Boschi NON trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167
- Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167
- Piano Territoriale di Coordinamento - Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS) Sistema Ambientale - Ambiti a potenzialità ecologica diffusa

---

<sup>56</sup> A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;

- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:

- dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),

- che esprimono qualche pretesa all' immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),

- atti introduttivi di cause avenuti per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;

- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;

- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;

- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

#### **Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291**

Per il mapp.le 290 fg. 2 si evidenziano vincoli di natura urbanistica ambientale e paesaggistica, in particolar modo:

- Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167
- Piano Territoriale di Coordinamento - Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS) Sistema Ambientale - Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario
- Classe 4: fattibilità geologica con gravi limitazioni
- Linee di arretramento (RIM) - Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune (art. 41 NTA del PTCP)

Per il mapp.le 291 fg. 2 si evidenziano vincoli di natura urbanistica ambientale e paesaggistica, in particolar modo:

- Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167
- Piano Territoriale di Coordinamento - Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS) Sistema Ambientale - Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario definiti dal PTC Parco Alto Garda Bresciano

#### **Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696**

Vincoli di natura urbanistica ambientale e paesaggistica, in particolar modo:

- Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167
- Piano Territoriale di Coordinamento - Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS) Sistema Ambientale - Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario
- Linee di arretramento (rispetto elettrodotto)
- Classe 4: fattibilità geologica con gravi limitazioni

#### **Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112**

Vincoli di natura urbanistica ambientale e paesaggistica, in particolar modo:

- Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167
- Piano Territoriale di Coordinamento - Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS) Sistema Ambientale - Ambiti a potenzialità ecologica diffusa

**5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)**

**Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701**

*Elenco sintetico delle formalità mapp.le 3700 fg. 13*

TRASCRIZIONE del 27/06/2025 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 4251

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4625 del 13/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Elenco sintetico delle formalità mapp.le 3701 fg. 13*

TRASCRIZIONE del 27/06/2025 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 4251

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4625 del 13/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248**

TRASCRIZIONE del 27/06/2025 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 4251

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4625 del 13/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354**

TRASCRIZIONE del 27/06/2025 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 4251

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4625 del 13/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291**

TRASCRIZIONE del 27/06/2025 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 4251

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4625 del 13/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696**

TRASCRIZIONE del 27/06/2025 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 4251

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4625 del 13/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112**

TRASCRIZIONE del 27/06/2025 - Registro Particolare 3281 Registro Generale 4251

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4625 del 13/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Nomina dell'esperto:	22/07/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	30/07/2025
Sopralluogo Gardone Riviera:	23/09/2025
Accesso agli atti presso comune di Gardone Riviera:	23/09/2025
Deposito perizia di stima:	04/11/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	09/12/2025

**7. Quesito “F” Formazione dei lotti**

Gli immobili oggetto di stima sono da trattare in lotti, per facilitarne la commerciabilità e la vendita.

In particolar modo si individuano due lotti:

- Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701

Tale lotto comprende il box auto e le due abitazioni di cui al sub. 1 e 2 del mapp.le 3700, oltre alla corte comune e al giardino pertinenziale. La vendita in unico lotto renderà particolarmente appetibile gli immobili proprio per l'unità data al comparto, evitando una frammentazione che lo renderebbe poco appetibile.

- Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248
- Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354
- Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291

Questi due immobili è opportuno accorparli in un unico lotto, essendo contigui tra loro, e date le esigue dimensioni del mapp.le 291 si ritiene opportuno accorpare in unico lotto entrambe gli immobili per una miglior commerciabilità degli stessi.

- Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696
- Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112

## 8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi)

### *Utilizzo della valutazione*

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

### *Basi del valore*

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

### *Assunzioni limitative*

Non sono state riscontrate assunzioni limitative per l’esecuzione della perizia.

### *Condizioni limitative*

Per il lotto 1 non è stato effettuato un rilievo strumentale dell’intero lotto ma solo un rilievo della superficie netta dei locali. Pertanto per valutare la dimensione del lotto dove insistono gli immobili e l’area di giardino e della corte comune sono state considerate le planimetrie catastali per l’attribuzione delle superficie considerate per la stima.

Anche per i lotti 2, 3, 4, 5 e 6 essendo tutti boschi e non avendo la possibilità di misurare strumentalmente le aree in primo luogo perché sono di difficilissimo accesso, è necessario un mezzo adeguato (geep 4X4) per inerpicare nel bosco attraverso sentieri sterrati e accidentati, dopodiché è necessario raggiungerli tramite altri boschi camminando, ed è necessario essere dei camminatori allenati ed esperti. Inoltre non esiste un vero e proprio confine fisico che delimitino la proprietà, pertanto sono stati considerati i dati catastali per l’attribuzione delle superficie considerate per la stima.

### *Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>57</sup> (HBU – Highest and Best Use)*

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (HBU – highest and best use).

L’ *highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l’uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati

---

<sup>57</sup> *Migliore e più conveniente uso (HBU – Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l’uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell’uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l’esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

*La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:*

*- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;*  
*- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;*  
*- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;*  
*- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.*

per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentire (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato per tutti i lotti oggetto di stima, la destinazione più redditizia degli immobili oggetto di valutazione è quella attuale (abitazioni con box e boschi), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (considerando che la zona dove sorgono le abitazioni è in una posizione di pregio con sole residenze e i boschi essendo vincolati non potrebbero essere facilmente trasformabili se non alle condizioni indicate nelle norme di zona del PGT, PTCP e PTR.).

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

*L'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di stima rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.*

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

*Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione*

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

### **Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701**

Metodo del confronto       MCA<sup>58</sup> con nr. 2 immobili comparabili

<sup>58</sup> *Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.*

- Sistema di Stima<sup>59</sup>
- MCA + Sistema di Stima con nr. immobili comparabili
- Sistema di ripartizione<sup>60</sup>
- Analisi di regressione<sup>61</sup> semplice con nr. dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Finanziario<sup>62</sup>
  - Capitalizzazione diretta<sup>63</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria<sup>64</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato<sup>65</sup>
- Dei costi<sup>66</sup>

**Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248**

**Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354**

**Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291**

**Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696**

**Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112**

Metodo del confronto       MCA con nr. 2 immobili comparabili

<sup>59</sup> *Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).*

<sup>60</sup> *Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

<sup>61</sup> *Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici, tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.*

<sup>62</sup> *Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.*

<sup>63</sup> *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula  $V = R / i$  dove  $R$  è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e  $i$  è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.*

<sup>64</sup> *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.*

<sup>65</sup> *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

<sup>66</sup> *Metodo dei costi: determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.*

- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Finanziario
  - Capitalizzazione diretta
  - Capitalizzazione finanziaria
  - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi



**9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi)**

**Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701**

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€ 577.658,90 (euro cinquecentosettantasettemilaseicentocinquantotto/90).** - (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene **quantificato in € 516.230,00 (euro cinquecentosedicimiladuecentotrenta/00)** - (vedasi analisi estimativa allegato II).

**Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248**

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€ 5.541,00 (euro cinquemilacinquecentoquaranta/00).** - (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene **quantificato in € 5.541,00 (euro cinquemilacinquecentoquaranta/00).** - (vedasi analisi estimativa allegato II).

**Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354**

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€ 8.878,500 (euro ottomilaottocentosettantotto /50).** - (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene **quantificato in € 8.878,500 (euro ottomilaottocentosettantotto /50).** - (vedasi analisi estimativa allegato II).

**Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291**

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€ 28.903,50 (euro ventottomilanovecentotre/50).** - (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene **quantificato in € 28.903,50 (euro ventottomilanovecentotre/50).** - (vedasi analisi estimativa allegato II).

#### **Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696**

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€ 34.962,00 (euro trentaquattromilanovecentosessantadue/00).** - (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene **quantificato in € 34.962,00 (euro trentaquattromilanovecentosessantadue/00).** - (vedasi analisi estimativa allegato II).

#### **Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112**

Il più probabile valore in libero mercato viene **€ 11.266,50 (euro undicimiladuecentosessantasei/50).** - (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene **quantificato in € 11.266,50 (euro undicimiladuecentosessantasei/50).** - (vedasi analisi estimativa allegato II).

## 10. Dichiara di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, Arch. PT Gennari Sara, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia n° 3068, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 04/11/2025

## 11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici
4. Estratti strumenti urbanistici
5. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
6. Planimetrie catastali ed Estratto mappa
7. Visura probrixia boschi
8. Inquadramento generale degli immobili su ortofoto
9. Verifica contratti affitto agenzia entrate
10. Ispezioni ipotecarie
11. Accesso agli atti
12. Atto provenienza terreni

## 12. Bibliografia

- IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine. Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine. Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche
- La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti
- Pubblicazioni OMI
- Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI
- Visure Probrixia

**Nota**

Il presente rapporto di valutazione si compone di n. 107 fogli scritti fronte e retro e numerati da uno a centosette; una copia viene depositata alla segreteria dell’Ufficio Esecuzioni Immobiliari e le altre due copie inviate alle parti, presso la domiciliazione degli interessati e/o dei loro legali. Alla presente sono allegati n. 9 documenti, da ritenersi parte integrante del rapporto di valutazione, per un totale di n. 268 pagine (107 pagine del rapporto di valutazione più 161 pagine di documenti allegati).

